

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE DRAGUIGNAN

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PORTANT SUR

**L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)**

**LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME AVEC L'AVAP**

LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

DE LA COMMUNE DE

DRAGUIGNAN



RAPPORT D'ENQUÊTE

Ce plan permet de situer le territoire de la Commune de DRAGUIGNAN visualisé sur la carte de la Communauté de Communes « **Dracénie Provence Verdon Agglomération** » ci-dessous.



Photographie aérienne de la ville de DRAGUIGNAN

SOMMAIRE

1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE.....	4
1.1 CADRE DE L'ENQUÊTE.....	4
1.2 COMPOSITION DU DOSSIER.....	5
2 DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.2 CONTACTS ET ETUDE PREALABLE.....	6
2.3 MODALITES DE L'ENQUETE	6
2.4 INFORMATION DU PUBLIC	7
2.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS	10
3 ANALYSE DES DOSSIERS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....	12
3.1 ANALYSE ADMINISTRATIVE DU DOSSIER D'E.P.U	12
3.2 ANALYSE DU CONTENU DU DOSSIER D'E.P.U.....	14
4 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	19
En ce qui concerne les Dossiers des Parties 2, 3 et 4	
PARTIE 2.....	20
PARTIE 3.....	37
PARTIE 4.....	41
5 RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	47
6 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC et COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	49



1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour objet : « **Enquête Publique Unique portant sur :**

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et le Patrimoine (AVAP),**
- **la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'AVAP,**
- **les Périmètres Délimités des Abords (PDA),**

de la Commune de DRAGUIGNAN », demande présentée par monsieur le Maire de DRAGUIGNAN.

1.1 CADRE DE L'ENQUÊTE

En application des textes législatifs et réglementaires, l'enquête publique a été prescrite en Mairie, par Arrêté de monsieur le Maire de DRAGUIGNAN, en date du 25 mars 2021, pendant trente-trois jours consécutifs, du **Lundi 26 avril au vendredi 28 mai 2021.**

L'enquête unique, concernant **l'AVAP, la mise en compatibilité du PLU et les PDA de la Commune de DRAGUIGNAN,** a été précédée d'un certain nombre de démarches, réunions et décisions rappelées brièvement ci-après :

- **25 juillet 2014 : Délibération du Conseil Municipal n°2014/109** ayant pour objet : « Mise à l'étude de la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) »

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Décide** la mise à l'étude de la création d'une AVAP, pour répondre notamment aux objectifs précédemment mentionnés,
- **Approuve** les modalités de la concertation qui sera mise en œuvre au cours de la procédure précisée ci-dessus,
- **Arrête** la liste des 13 personnes composant l'instance consultative,
- **Inscrit** les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration de l'AVAP,
- **Autorise** monsieur le Maire à solliciter les subventions possibles dans le cadre de l'étude.

- **30 septembre 2019 : Délibération du Conseil Municipal n° 2019/153** ayant pour objet :

« Bilan de la concertation et Arrêt du Projet d'Aire De Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ».

Le Conseil Municipal, après avoir entendu madame Sylvie FRANCIN, rapporteur et en avoir délibéré, par 33 voix pour et 1 abstention :

- **Tire** le bilan de la concertation,
- **Arrête** le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Commune de DRAGUIGNAN,
- **Dit** que monsieur le Maire engagera toute action ou procédure complémentaire à l'AVAP notamment en termes de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

- **17 juillet 2020 : Délibération du Conseil Municipal n° 2020/111** ayant pour objet :

« Validation des Périmètres Délimités des Abords des Monuments historiques de la Commune »

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Soumet** à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France l'ensemble des projets de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques de la Commune.
- **19 février 2021 : Lettre de monsieur le Maire de DRAGUIGNAN** demandant à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON la désignation d'un Commissaire Enquêteur.
- **06 mars 2021 : Lettre du Tribunal Administratif de Toulon** transmettant la Décision désignation n° E21000011/83, en date du 06 mars 2021, d'un Commissaire Enquêteur.
- **25 mars 2021 : Arrêté Municipal n° A-2021-0382** prescrivant l'Enquête Publique du Lundi 26 avril au Vendredi 28 mai 2021.

1.2 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'Enquête Publique Unique « **Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) – Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP – Périmètres Délimités des Abords (PDA)** » de la Commune de DRAGUIGNAN, constitué par le Commissaire enquêteur et le Service de l'Urbanisme de la Commune de DRAGUIGNAN, mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, en Mairie de DRAGUIGNAN, comprend les pièces suivantes :

1.2.1 PIECES ADMINISTRATIVES DE L'ENQUÊTE UNIQUE

1.2.1.1. Dossier administratif général :

- **Pièces administratives et Courriers,**
- **Note de Présentation non technique,**
- **Publicité / Communication.**

1.2.1.2. Registre d'Enquête Publique.

- **Courriers et/ou mails reçus.**

1.2.2 PIECES RELATIVES AUX TROIS PROJETS

1.2.2.1 Dossier n° 1 AVAP

- **Pièces administratives relatives à l'AVAP,**
- **Projet d'AVAP arrêté,**
- **Avis des PPA et Autorités spécifiques.**

1.2.2.2 Dossier n° 2 Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP

- **Pièces administratives relatives au dossier,**
- **Projet de Mise en compatibilité du PLU,**
- **Avis des PPA et Autorités spécifiques.**

1.2.2.3 Dossier n° 3 Périmètres Délimités des Abords (PDA)

- **Pièces administratives relatives aux PDA,**
- **Projet de PDA.**

2 DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je soussigné, René LEESTMANS, Général (2S), Officier de la Légion d'Honneur, Officier dans l'Ordre National du Mérite, ai été chargé par la décision n° E21000011/83 en date du 06 mars 2021, de madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON, de l'Enquête Publique ouverte le 26 avril 2021, par Arrêté de monsieur le Maire de DRAGUIGNAN, en date du 25 mars 2021.

2.2. CONTACTS ET ETUDES PREALABLES

En liaison avec madame AUTIERO, Chargé de missions planification et études urbaines au Service Urbanisme, une réunion de travail a été organisée le vendredi 12 mars 2021 à 11h00 en Mairie annexe de DRAGUIGNAN.

Etaient présents :

- Madame MAKABROU, Directrice du Pôle Urbanisme/ Environnement/ Développement Durable,
- Madame VOINSON, Responsable du Service Urbanisme,
- Madame AUTIERO, Chargée de missions planification et études urbaines,
- Monsieur LEESTMANS, Commissaire Enquêteur.

Ont été abordés :

- L'Enquête Publique Unique,
- Les problèmes rencontrés, en particulier l'obligation faite au Commissaire Enquêteur (Code du Patrimoine- Article R621-93 § IV) de consulter le propriétaire ou l'affectataire des monuments historiques concernés dans le cadre de la création de PDA.
- La demande de l'Architecte des Bâtiments de France d'organiser une réunion préalable à l'enquête,
- La composition du Dossier technique et celle du Dossier administratif,
- Les mesures de publicité (journaux, affichage et internet),
- Le Registre d'Enquête.

Les dossiers techniques et administratifs concernant l'Enquête m'ont été remis en fin de réunion.

Afin de ne pas trop retarder l'enquête, la réunion avec l'ABF ne pouvant avoir lieu avant le 1^{er} avril 2021, j'ai transmis, par mail à madame AUTIERO, le 15 mars 2021 :

- Le calendrier possible de l'Enquête,
- Les dates des Permanences associées,
- Des consignes concernant l'Arrêté municipal et la Publicité (parution dans deux journaux, au moins quinze jours avant le début de l'Enquête et dans les huit jours après le début de l'Enquête).

Le 1^{er} avril 2021 s'est tenue la réunion avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Etaient présents :

- Madame JOIDREAU, Architecte des Bâtiments de France,
- Madame MATHERAT, Instructrice du Dossier AVAP de Draguignan,
- Madame ADOUX-COPIN, 11^{ème} Adjointe déléguée à l'Urbanisme et à la transition écologique et solidaire,
- Madame MAKABROU, Directrice du Pôle Urbanisme/ Environnement/ Développement Durable,

- Madame VOINSON, Responsable du Service Urbanisme,
- Madame AUTIERO, Chargée de missions planification et études urbaines,
- Monsieur LEESTMANS, Commissaire Enquêteur.

Ont été abordés :

- Le Dossier de l'Enquête Publique Unique,
- La démarche ayant amené à ce Dossier,
- Le déroulement de l'Enquête, permanences, publicité,
- La procédure de montage des futurs dossiers en AVAP.
- La rectification de quelques erreurs du Dossier.
- L'accueil du public par le Commissaire Enquêteur.
- La réunion de présentation du PV de synthèse.

Il a été décidé que le Dossier consultable par le Public serait tiré au format A3.

Le 14 avril, après avoir paraphé le Dossier d'Enquête, j'ai pu vérifier la réalité des publicités légales dans VAR MATIN et La MARSEILLAISE, de l'affichage en Mairie, en Mairie annexe et sur internet (voir le Certificat d'Affichage en date du 20 avril 2021 et le Rapport de constatation du 06 avril 2021) .

2.3. MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête a été ouverte le Lundi 26 avril 2021, en Mairie annexe de DRAGUIGNAN.

Conformément à l'Article 6 de l'Arrêté Municipal, le Registre d'Enquête Publique, coté et paraphé par mes soins, a été tenu à la disposition du public, pendant trente-trois jours consécutifs , Service Urbanisme de la ville de DRAGUIGNAN, Centre Joseph Collomp, Place René Cassin , **du lundi 26 avril 2021 au vendredi 28 mai 2021** inclus, les jours d'ouverture au public du Service de l'Urbanisme de la Mairie soit les lundi, mardi et mercredi de 08h00 à 12h00, le jeudi de 13h00 à 17h00 et le vendredi de 08h00 à 12h00. Le dossier a été également consultable sur le site internet de la Commune : <https://www.ville-draguignan.fr> (taper : « urbanisme » puis « enquête publique unique »).

Conformément à l'Article 3 de l'Arrêté Municipal, j'ai tenu des permanences, en Mairie annexe de DRAGUIGNAN (Service Urbanisme / Environnement – Développement Durable – 3^{ème} étage, Centre Joseph Collomp, Place René Cassin):

- le lundi 26 avril 2021, premier jour de l'enquête, de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 05 mai de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- le mardi 11 mai de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 20 mai de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- et le vendredi 28 novembre 2021, dernier jour de l'enquête, de 14h00 à 17h00.

Les autres jours le Dossier et le Registre d'Enquête Publique ont été consultables et à la disposition du Public, au Service de l'Urbanisme, 2^{ème} étage du Centre Joseph Collomp, Place René Cassin, Mairie annexe de DRAGUIGNAN.

Les remarques et observations du Public ont pu être notées sur le Registre d'Enquête et/ou communiquées au Commissaire Enquêteur, par courrier à l'adresse : Service de l'Urbanisme, Centre Joseph Collomp, Place René Cassin, 83300 DRAGUIGNAN ou par voie électronique en se connectant à l'adresse suivante : enquete-publique-avap-pda@ville-draguignan.fr , pendant toute la durée de l'Enquête Publique , comme précisé à l'article 6 de l'Arrêté .

Le registre d'Enquête Publique a été clos par monsieur le Commissaire Enquêteur, le 28 mai 2021 à 17h00, comme précisé à l'article 8 de l'Arrêté.

Le mardi 01 juin 2021, j'ai provoqué une réunion en Mairie à laquelle ont participé :

- Mme ADOUX COPIN, 11^{ème} Adjointe, déléguée à l'Urbanisme, représentant Mr STRAMBIO, Maire de DRAGUIGNAN, responsable du Projet ,
- Mme JOIDREAU, Architecte des Bâtiments de France, (en visioconférence)
- Mme VOINSON, Responsable du Service Urbanisme,
- Mme AUTIERO, Service Urbanisme, en charge du Dossier,

Je leur ai présenté un Procès-Verbal de Synthèse contenant un tableau Questions-Réponses proposant les observations / demandes inscrites sur le Registre d'Enquête par les visiteurs et les commentaires du Commissaire Enquêteur. Je leur ai demandé de bien vouloir répondre à ces questions, en leur demandant de me transmettre les réponses avant le 16 juin 2021. Réponses reçues par mail le 16 juin 2021.

J'ai, ensuite, rédigé le rapport d'enquête et mon avis motivé que j'ai porté le vendredi 25 juin 2021 à monsieur le Maire de DRAGUIGNAN, copie expédiée à madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON.

2.4. INFORMATION DU PUBLIC

L'enquête publique a fait l'objet de trois types de publicité : publicité dans les journaux, affichage et internet.

- 2.4.1. Publicité légale

La publication d'un avis portant à la connaissance du public l'ouverture et les modalités de l'enquête publique a été faite dans deux journaux régionaux, avant l'ouverture de l'enquête, dans le délai légal et dans les huit jours suivant le jour de l'ouverture de l'Enquête :

- VAR MATIN du 7 avril 2021,
- La MARSEILLAISE du 07 avril 2021,
- VAR MATIN du 30 avril 2021,
- La MARSEILLAISE du 30 avril 2021,

ainsi que l'attestent les extraits de journaux joints au dossier administratif.

- 2.4.2. Affichage

L'affichage de l'Arrêté Municipal du 25 mars 2021, prescrivant l'Enquête Publique Unique a été réalisé dans les délais légaux et maintenu jusqu'à la fin de l'enquête, sur les panneaux d'affichage de l'Hôtel de Ville de DRAGUIGNAN et de la Mairie Annexe où se sont tenues les permanences comme l'atteste :

- Le Certificat d'affichage en date du 20 avril 2021.
- Le Rapport de constatation en date du 06 avril 2021.



Hôtel de Ville

Mairie Annexe

2.4.3. Internet

J'ai pu , moi-même , vérifier la publicité faite sur le site de la Ville de DRAGUIGNAN.
<https://ville-draguignan.fr>



ACCUEIL

**ENQUÊTE PUBLIQUE
UNIQUE**
















































































- ➊ Projet de création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- ➋ Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'AVAP
- ➌ Instauration de périmètres délimités des abords

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Publication : 1 avril 2021

Enquête publique unique portant sur la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec l'AVAP et sur l'instauration de périmètres délimités des abords.

Arrêté de mise à enquête publique unique

 arreteenquetepubliqueavapmecplupda.pdf	  
1. Dossier administratif général	
1.a. Note de présentation non technique générale	
 1a_notredrepresentation.pdf	 
1.b. Mentions des textes régissant l'enquête publique	
 1b_textesenquetepublique.pdf	  
1.c. Pièces administratives générales	
 1c_piecesadministrativesgenerales.pdf	  
2. Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine	
2.a. Pièces administratives relatives à l'AVAP	
 2a_piecesadministrativesavap.pdf	  
2.b. Projet d'AVAP arrêté	
1. Rapport de présentation AVAP	
 1_rapportdepresentationavap.pdf	  
2. Règlement AVAP	
 2_reglementavap.pdf	  
3. Documents graphiques du règlement AVAP	
Plan de zonage AVAP	
 planzonageavap.pdf	  
Plans d'intérêt architectural et urbain	
 2_reglementavap.pdf	  
2.c. Avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques sur l'AVAP	
 2c_avisppaavap.pdf	  
3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'AVAP	
3.a. Pièces administratives relatives à la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP	
 3a_piecesadministrativesmecpluavap.pdf	  
3.b. Projet de mise en compatibilité du PLU	
Notice explicative	
 noticeexplicativemecpluavap.pdf	  
Projet de règlement du PLU	
 reglementmecpluavap.pdf	  
Zonage planche 1	
 mecpluavapzonage1.pdf	  
Zonage planche 2	
 mecpluavapzonage2.pdf	  
3.c. Avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques sur la mise en compatibilité du PLU	
 3c_avisppamecpluavap.pdf	  
4. Périmètres Délimités des Abords (PDA)	
4.a. Pièces administratives Périmètres Délimités des Abords	
 4a_piecesadministrativespda.pdf	  
4.b. Projet PDA	
PDA centre-ville et péricentre	
 pdacentrevilleelargi.pdf	  
PDA de la Pierre de la Fée	
 pdapieredelafee.pdf	  
PDA de Saint Hermentaire	
 pdadesthermentaire.pdf	  

- 2.4.4. Pièces jointes concernant la publicité

Les pièces jointes concernant la publicité, visées par moi, figurent dans le dossier « *Pièces Administratives* » du dossier d'Enquête Publique.

2.5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS

J'ai clôturé l'enquête publique le vendredi 28 mai 2021, à 17h00, à l'issue de la dernière permanence.

Le Registre d'Enquête publique a été arrêté, signé et clos par mes soins.

La réunion de présentation du Procès-Verbal de Synthèse a eu lieu le mardi 01 juin 2021, réunion à laquelle ont participé :

- Mme ADOUX COPIN, 11^{ème} Adjointe, déléguée à l'Urbanisme, représentant Mr STRAMBIO, Maire de DRAGUIGNAN, responsable du Projet
- Mme JOINDREAU, Architecte des Bâtiments de France, (en visioconférence),
- Mme VOINSON, Service Urbanisme,
- Mme AUTIERO, Chargé de Missions, en charge du Dossier,
- Mr LEESTMANS, Commissaire Enquêteur.

Je leur ai lu le tableau Questions-Réponses proposant les observations / demandes inscrites sur le registre d'Enquête par les visiteurs et/ ou le Commissaire Enquêteur (courriers et courriels).

Je leur ai demandé de bien vouloir répondre à ces questions et de me transmettre les réponses sous quinze jours (avant le 16 juin 2021).

Le document m'a été envoyé, par mail le 16 juin 2021.

En exécution de l'article 8 de l'Arrêté, j'ai porté le 25 juin 2021 le dossier d'enquête accompagné de mon Rapport et mon Avis à monsieur le Maire de DRAGUIGNAN.

J'ai également fait parvenir le Rapport et l'Avis à madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON.



3 ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le Dossier d'Enquête Publique Unique est composé de quatre parties :

- **Partie 1 : Dossier Administratif de l'Enquête Unique,**
- **Partie 2 : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),**
- **Partie 3 : Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP,**
- **Partie 4 : Périmètres Délimités des Abords (PDA).**

Toutes les pièces, dont il est fait état précédemment, apparaissent dans le Dossier d'Enquête Publique Unique

3.1 ANALYSE ADMINISTRATIVE DU DOSSIER D'E.P.U.

Le Conseil Municipal de la Commune de DRAGUIGNAN :

a décidé, au cours de la séance du **25 juillet 2014**, la mise à l'étude de la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) selon des objectifs précis :

- o Tenir compte du nouveau cadre juridique et réglementaire fixé par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite «Loi Grenelle II» portant engagement national pour l'Environnement à créer un nouveau type de périmètre de protection du patrimoine se substituant aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) : les Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Dispositions codifiées aux articles L.642-1 à L.642-10 et R.642-1 à R.642-29 du Code du Patrimoine.

Les modalités de la concertation publique ont été les suivantes :

- o Exposition en Mairie sur le projet d'AVAP avec mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public ;
- o Organisation d'au minimum une réunion publique ;
- o Communication sur l'état d'avancement de la procédure au moyen du site Internet de la Ville, de parutions dans la revue municipale et éventuellement sur tout autre support .

Chacun ayant pu s'exprimer sur le projet d'AVAP avec mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public ;

Le **30 septembre 2019**, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation, arrêté le projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la Commune et demandé à monsieur le Maire d'engager toute action ou procédure complémentaire à l'AVAP notamment en termes de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

Conformément aux articles L 132-7 et 9 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil Municipal a été notifiée et le projet présenté à la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) et soumis à examen conjoint des Personnes Publiques Associées prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les Personnes Publiques Associée citées ci-dessus ont :

 **Participé aux réunions suivantes :**

- **20 septembre 2019**, CLAVAP, présentation du Bilan de la concertation et du Document avant arrêt,
- **5 novembre 2019**, CRPA, présentation du projet de création de l'AVAP.

- **5 février 2020**, Examen conjoint des PPA concernant l'AVAP et sa mise en compatibilité avec le PLU.

✚ **Formulé les remarques et avis suivants :**

- **De la part de la MRAe :**

- Décision n° CE-2019-2258 du 22 juillet 2019 : **Le Projet d'AVAP** sur le territoire de la Commune de Draguignan (83) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**
- Décision n° CU-2019-2339 du 6 septembre 2019 : **Le Projet de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

- **De la part de l'Architecte des Bâtiments de France :**

- Le report du périmètre global de l'AVAP sur le plan de zonage est pertinent et pourrait judicieusement être complété par celui des limites des trois secteurs de l'AVAP et par celui des éléments identifiés dans les plans d'intérêt architectural et urbain avec un pochage spécifique et une légende de type « élément identifié dans l'AVAP ».
- Il est souhaitable, pour toutes les zones, de remplacer la règle de condition de mesure de la hauteur des constructions dans le PLU par « **La hauteur est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain avant travaux ou le sol excavé) jusqu'au haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse)** ».
- Il paraît opportun de vérifier la compatibilité des règles suivantes entre le PLU et l'AVAP pour :
 - ✚ Les terrasses en zone UA,
 - ✚ Les clôtures et murs de soutènement en zones UB, UC, UE et N.

- **De la part de la Chambre d'Agriculture :**

Pas d'opposition à ce projet.

- **De la part de monsieur le Sous-Préfet de Draguignan :**

Je me permettrais seulement de suggérer d'adjoindre à ce document un triptyque faisant apparaître de manière synthétique les objectifs du document, les attendus et les interdits. En effet **un document de vulgarisation en matière d'urbanisme, habitat, patrimoine et commerce pourrait utilement compléter le dossier**, voire être mis à la disposition de la population dracénoise.

- **De la part de la « Dracénie Provence Verdon Agglomération » :**

Il semble que, dans son emprise actuelle, **le classement en « jardins patrimoniaux » des jardins de la Gare et de l'ancienne Ecole Normale est susceptible de compromettre la réalisation d'aménagements futurs à l'étude sur ces sites, de même que l'alignement d'arbres à conserver ou à restituer du boulevard du Général Leclerc.**

Au vu :

- des pièces du dossier, des avis émis par les Personnes Publiques Associées,
- des réponses apportées aux observations et remarques formulées par les Personnes Publiques Associées. (voir les documents , figurant dans le dossier 2, pièce 2C).
- de l'autorisation accordée par monsieur le Préfet du Var.
- de la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON désignant un Commissaire Enquêteur,

Monsieur le Maire de DRAGUIGNAN, a pris un Arrêté en date du 25 mars 2021 portant mise à l'Enquête Publique Unique de « l'AVAP, de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP et des PDA » de la Commune de DRAGUIGNAN.

Concernant le dossier d'Enquête Publique Unique, la publicité légale a été faite tant dans deux journaux que par affichage et que sur internet (ainsi que l'attestent le certificat d'affichage et le rapport de constatation) .



3.2 ANALYSE DU CONTENU DU DOSSIER D'E.P.U. :

Le Dossier, mis à la disposition du Public, que ce soit sur le site internet de la ville (<https://www.ville-draguignan.fr> – taper « urbanisme » puis « enquête publique unique »), soit en consultation en Mairie annexe / Centre Joseph Collomp – Service Urbanisme, est constitué des 4 sous-dossiers suivants :

PARTIE 1 : Dossier Administratif de l'Enquête Unique

Ce Dossier contient les pièces suivantes :

- **1A : Note de présentation non technique,**
La Note de présentation non technique permet au non initié de découvrir, de manière simple l'objet et le contenu de l'Enquête Publique Unique (E.P.U.). Elle détaille :
 - Les coordonnées du Maître d'Ouvrage,
 - L'objet de l'E.P.U.
 - La présentation non technique de l'AVAP,
 - La présentation non technique de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.
 - La présentation non technique des Périmètres Délimités des Abords.

- **1B : Note sur l'Enquête Publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans les procédures,**

Cette note précise les aspects administratifs et réglementaires de l'enquête. Elle détaille :

- Le rôle et l'objet de l'E.P.U.,
- Les textes régissant les dossiers soumis à E.P.U.,
- La place de l'E.P.U. dans ces procédures.

- **1C : Pièces administratives générales,**

Les pièces administratives générales sont regroupées dans une chemise :

- Lettre en date du 18/11/2020 de monsieur le Préfet du Var autorisant l'E.P.U.,
- Lettre en date du 19/02/2021 de monsieur le Maire de DRAGUIGNAN demandant au Tribunal Administratif de TOULON la désignation d'un Commissaire Enquêteur,
- La Décision Désignation en date du 06/03/2021 du T.A. de TOULON,
- Un extrait du Code du Patrimoine concernant les PDA,

- **1D : Pièces concernant la Publicité,**

- Journaux,
- Certificat d'affichage,
- Rapport de Constatation.

- **1E : Registre d'Enquête + Courriers et courriels reçus.**

PARTIE 2 : AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE et DU PATRIMOINE

Ce dossier contient les pièces suivantes :

- **2A : Pièces administratives relatives à l'AVAP**

- Extrait des Registres des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de DRAGUIGNAN séance du 25 juillet 2014,
- Certificat d'affichage du 15 novembre 2014,
- Journal VAR MATIN du 22 octobre 2014,
- Extrait des Registres des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de DRAGUIGNAN séance du 26 janvier 2016,
- DRAGUIGNAN séance du 30 septembre 2019,
- Bilan de la concertation, août 2019,
- Extrait des Registres des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de DRAGUIGNAN séance du 17 décembre 2020.

- **2B : Projet d'AVAP arrêté**

- **Phase 2 Rapport de Présentation :**

- + Introduction,
- + Synthèse du Diagnostic

- ✚ Périimètre de l'AVAP
- ✚ Secteurs de l'AVAP : Enjeux et Objectifs.

- **Phase 1 Rapport de Présentation – Annexe 1 :**

Diagnostic Architectural Patrimonial & Environnemental :

- ✚ Présentation : Etat des Lieux :
 - Situation de la Commune,
 - Problématique générale de protection du Patrimoine,
 - Protection actuelle du territoire,
 - Les Enjeux de la création d'une AVAP sur le territoire.
- ✚ Diagnostic patrimonial :
 - Identification du patrimoine paysager,
 - Historique de l'évolution urbaine,
 - Identification du patrimoine architectural et urbain,
 - Identité et culture locale.
- ✚ Diagnostic environnemental :
 - Le contexte environnemental naturel,
 - L'approche environnementale des ensembles bâtis.
- ✚ Synthèse des approches :
 - Opportunités – besoins – menaces – potentialités - contraintes du territoire.
- ✚ Annexes :
 - Plans d'intérêt architectural,
 - Plans d'intérêt urbain.

- **Règlement :**

- ✚ Préambule,
- ✚ Dispositions générales,
- ✚ Dispositions Secteur 1,
- ✚ Dispositions Secteur 2,
- ✚ Dispositions Secteur 3,
- ✚ Lexique.

- **Documents graphiques :**

- ✚ Périimètres et Secteurs,
- ✚ Plans d'intérêt architectural et urbain (6 planches).

● **2C : Avis des PPA et autorités spécifiques sur l'AVAP**

- Décision n° CE-2019-2258 de la MRAe en date du 22 juillet 2019,
- Décision n° CU-2019-2339 de la MRAe en date du 6 septembre 2019,
- Projet d'arrêt de l'AVAP de DRAGUIGNAN – CLAVAP du 20/09/2019,
- Procès-Verbal de la CRPA du 5 novembre 2019,
- Lettre de la Chambre d'Agriculture du Var du 31 octobre 2019
- Lettre de monsieur le Sous-Préfet de Draguignan du 13 décembre 2019,
- Lettre de la DRAC –PACA / Architecte des Bâtiments de France du 24 janvier 2020,
- Lettre de la DPVA du 04 février 2020,
- Procès-Verbal de l'examen conjoint des PPA du 5 février 2020

PARTIE 3 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'AVAP

Ce dossier contient les pièces suivantes :

- **3A : Pièces administratives relatives à
la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP**
 - Arrêté n° A-2019-1671 en date du 11 octobre 2019 prescrivant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine,
 - Annonces légales VAR MATIN du 16 octobre 2019,
 - Certificat d'affichage en date du 25 février 2021.

- **3B : Projet de mise en compatibilité n° 1 PLU/AVAP**

Notice Explicative :

 - Cadre général de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'AVAP,
 - Les Incidences de l'AVAP sur les pièces du PLU,
 - Effets prévisibles sur l'Environnement.

- **3C : Avis des PPA et autorités spécifiques sur la mise en compatibilité du PLU**
 - Décision n° CU-2019-2339 de la MRAe en date du 6 février 2019,
 - Procès-Verbal de l'examen conjoint des PPA du 5 février 2020.

PARTIE 4 : PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA)

Ce dossier contient les pièces suivantes :

- **4A : Pièces administratives relatives aux Périmètres Délimités des Abords**
 - Extrait des Registres des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de DRAGUIGNAN séance du 30 septembre 2019,
 - Extrait des Registres des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de DRAGUIGNAN séance du 17 juillet 2020,
 - Lettre en date du 30 septembre 2020 de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var.

- **4B : Projet de Périmètres Délimités des Abords**
 - **Périmètre Délimité des Abords** de Monuments Historiques Centre Ancien :
 - ✚ Chapelle St Sauveur,
 - ✚ Maisons sises n°12-14 et 16-18 rue Juiverie,
 - ✚ Maison dite « de la Reine Jeanne » 48 rue de Trans,
 - ✚ Tour de l'Horloge,
 - ✚ Couvent des Capucins.

- **Périmètre Délimité des Abords** de Monument Historique :
 - ✚ Dolmen dit Pierre de la Fée.
- **Périmètre Délimité des Abords** de Monuments Historiques :
 - ✚ Chapelle de Saint Hermentaire,
 - ✚ Vestiges archéologiques – Domaine de St Hermentaire.
- **Plan des Abords** des Monuments Historiques de la Commune de DRAGUIGNAN.
- **Liste des Propriétaires** des Monuments Historiques.



4 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR en ce qui concerne LES DOSSIERS des PARTIES 2, 3 et 4 :

- N° 2 Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**
- N° 3 Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP**
- N° 4 Périmètres Délimités des Abords**

J'ai procédé à une analyse, aussi exhaustive que possible, des dossiers soumis à enquête mis à la disposition du public pour mettre en exergue et résumer, autant que faire se peut, les points développés qui m'ont paru essentiels à la compréhension.

La lecture de ces trois dossiers permet de comprendre leur étroite imbrication ou interdépendance, ainsi que l'échelonnement dans le temps de leur réalisation.

La Commune de DRAGUIGNAN, au passé historique indéniable, se devait de mettre en valeur et de préserver les vestiges d'un Patrimoine important.

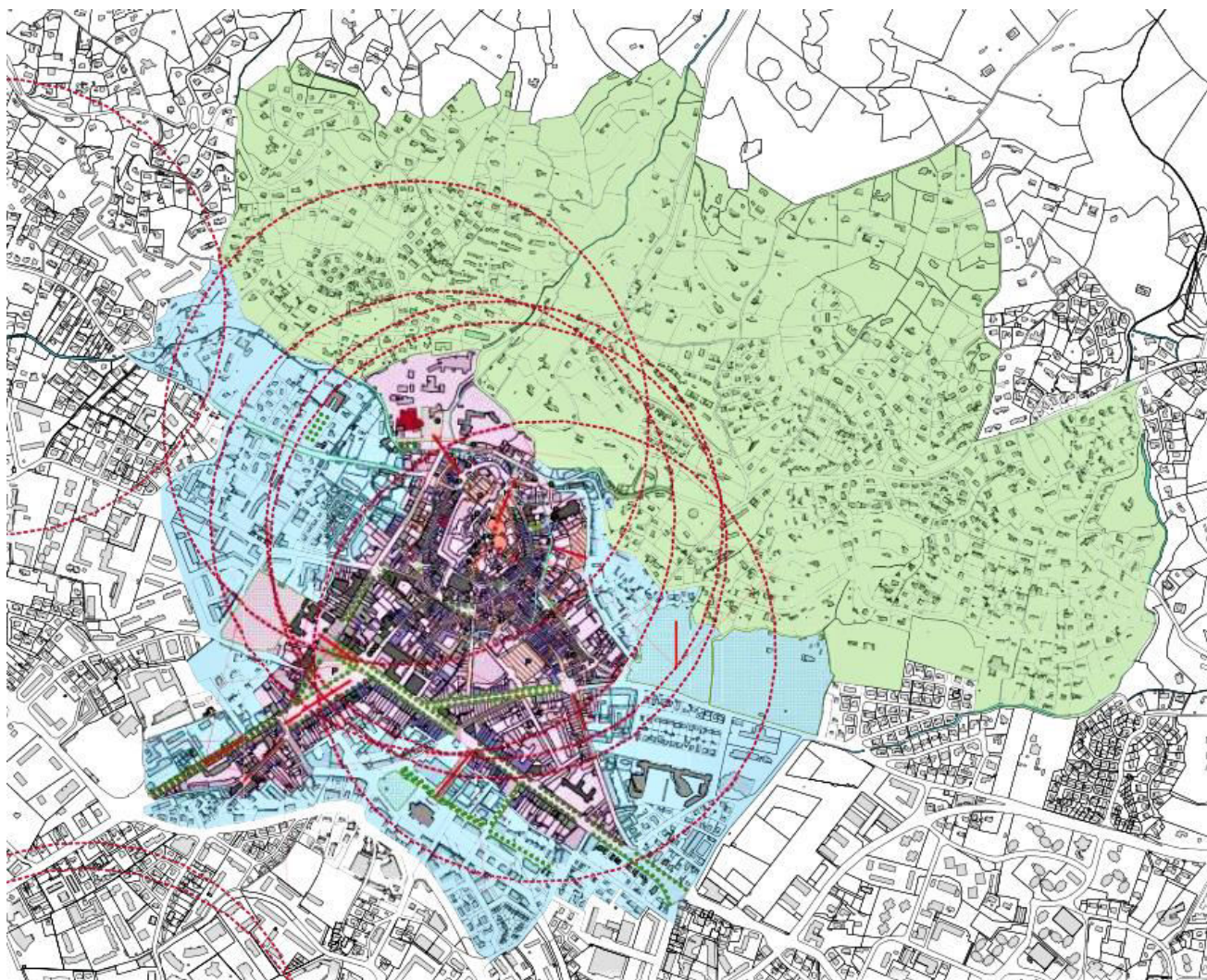
Les actions sous-tendues par la création de l'AVAP et des PDA permettront de mener à bien ces objectifs.



PARTIE 2

4.1. En ce qui concerne le Dossier n°2 « AVAP »

Ce document permet à un non initié d'appréhender sans difficulté les motifs et les objectifs de la création de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville de DRAGUIGNAN.



4.1.1 En ce qui concerne le Document n° 2A « Pièces administratives »

Pas de remarque particulière

4.1.2 En ce qui concerne le Document n° 2B « Projet d'AVAP arrêté »

4.1.2.1 « Phase 2 : Rapport de Présentation »

NOTA : Pour une meilleure lisibilité **ce document aurait mérité d'être présenté au format A3, plutôt que souvent 2A5 sur un A4.**

- Lecture plus facile des textes,
- Photographies plus lisibles,
- Lecture plus facile des plans et légendes.

(c'est ce qui a été fait pour le dossier consultable en Mairie).

Les Enjeux font l'objet d'encadrés « lettres noires sur fond vert ». La couleur verte n'est pas une bonne idée ; **un fond jaune, facilitant la lecture, aurait été plus judicieux.**

○ Introduction

Ce chapitre, illustré de 3 cartes et 1 photographie, permet de bien appréhender la situation.

Pas de remarque particulière, si ce n'est rectifier le §1 de « Protections des Monuments Historiques » : puisque l'on évoque les Périmètres de Protection, il est nécessaire de parler de Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui les remplace et qui, en Centre – Ville, coïncide avec l'AVAP.

○ Synthèse du Diagnostic

Ce chapitre, après une présentation des objectifs de l'AVAP, aborde :

- ✚ Le Patrimoine bâti (8 photographies),
- ✚ Les Espaces urbains (2 photographies),
- ✚ Les Espaces en périphérie.

Il se termine en soulignant la compatibilité entre l'AVAP et le PADD du PLU en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique, de paysage et de gestion de l'environnement et en rappelant les objectifs de l'AVAP.

Pas de remarque particulière.

○ Périmètre de L'AVAP

Ce chapitre, après une définition des 3 secteurs retenus (plan), détaille chaque secteur :

✚ Secteur 1 « Les implantations historiques »

- Le Centre ancien : (1 plan et 10 photographies)
 - Les menaces sur le Patrimoine,
 - Objectifs de la protection.
- Les Faubourgs et Boulevards des XIX^e et XX^e Siècles :
(1 croquis et 2 photographies)
 - Les menaces sur le Patrimoine,
 - Objectifs de la protection.
- Les Hameaux : (2 plans et 5 photographies)

- Les menaces sur le Patrimoine,
- Objectifs de la protection.

✚ Secteur 2 « Le Seuil » (1 plan et 3 photographies)

Ce secteur est un trait d'union entre le secteur historique et l'Ecrin paysager.

- Les menaces sur le Patrimoine,
- Objectifs de la protection.

✚ Secteur 3 « L'Ecrin paysager » (1 plan)

- Les menaces sur le Patrimoine,
- Objectifs de la protection.

Pas de remarque particulière si ce n'est que page 11, les Hameaux doivent être évoqués en secteur 1 et que leurs plans sont peu lisibles.

4.1.2.2 « Phase 1 : Diagnostic Architectural Patrimonial & Environnemental » Rapport de Présentation – Annexe 1

○ **Présentation – Etat des Lieux**

Ce chapitre fait le point concernant la commune son patrimoine et les protections existantes.

- ✚ Situation de la Commune (1 photographie).
- ✚ Problématique générale de la protection du Patrimoine (1 plan ancien et 1 photographie).
- ✚ Protections actuelles du Territoire (1 tableau, 1 carte et 6 photos).
- ✚ Les Enjeux de la création de l'AVAP sur le Territoire (1 plan et 1 photographie).

Pas de remarque particulière.

○ **Diagnostic Patrimonial (manque Architectural)**

Ce chapitre fait un point historique et architectural du Patrimoine.

✚ IDENTIFICATION DU PATRIMOINE PAYSAGER :

- Le Paysage à l'échelle communale :
 - A Géologie et relief (2 cartes),
 - B Couleurs, sols et ressources (12 photographies),
 - C Végétation (1 carte et 12 photographies),
 - D Fonctionnement visuel (1 carte et 12 photographies),
 - E Fonctionnement visuel – ambiance et identité – une traversée de la Commune (RD955-RD555) (1 carte et 10 photographies)
 - F Unités paysagères :
 - Les unités naturelles (1 carte et 5 photographies),
 - Les unités à dominante agricole (4 photographies),

- Les unités résidentielles dans une matrice agricole vestigiale (4 photographies),
 - Les Entités urbaines denses (6 photographies),
 - Autre.
- Les Motifs paysagers :
- A Les Arbres en alignement et les motifs de « corniers » (26 photographies).
 - Images emblématiques et éléments qualitatifs,
 - Points noirs et dysfonctionnements,
 - Enjeux.
 - B Les Jardins (44 photographies) :
 - Images emblématiques et éléments qualitatifs,
 - Points noirs et dysfonctionnements,
 - Enjeux.
 - C Les Espaces urbains ouverts (32 photographies) :
 - Images emblématiques et éléments qualitatifs,
 - Points noirs et dysfonctionnements,
 - Enjeux.
 - D Les Cheminements typés (25 photographies) :
 - Images emblématiques et éléments qualitatifs,
 - Points noirs et dysfonctionnements,
 - Enjeux.
 - E La Trame bleue (24 photographies) :
 - Images emblématiques et éléments qualitatifs,
 - Points noirs et dysfonctionnements,
 - Enjeux.
 - F Le Patrimoine paysager dans la Ville étalée (et au-delà) (2 cartes et 15 photographies) :
 - Images emblématiques et éléments qualitatifs,
 - Points noirs et dysfonctionnements,
 - Enjeux.

Chapitre abondamment illustré qui n'attire que les remarques suivantes :

- **La RD562 est l'Avenue de Grasse et non l'ancienne route de Grasse.**
- **L'ensemble aurait mérité un format A3 pour plus de lisibilité.**

HISTORIQUE DE L'EVOLUTION URBAINE :

- Premières Implantations :
 - Fin du Néolithique (2500 – 2000 avant JC),
 - Antiquité.

Vestiges existants (2 croquis et 2 photographies).
- Moyen Âge
 - Haut Moyen Age,
 - XIIème siècle,) 1plan

- XIIIème siècle,) 1 croquis
- XIVème siècle,) 3 photographies.
- XVIème et XVIIème
 - A partir du XVIème siècle, (1 plan
 - Durant les XVIème et XVIIème (3 photographies.
- XVIIIème siècle
 - Vestiges existants (1 plan et 2 photographies).
- XIXème siècle
 - Vestiges existants (1 plan et 3 photographies).
- XXème siècle
 - Vestiges existants (1 plan et 3 photographies).
- Les Enjeux de la lecture historique du Territoire (2 cartes)
- Les marques de l'évolution urbaine diffuse (1 carte)

Chapitre très bien illustré qui n'attire aucune remarque si ce n'est la taille des photographies, de certains croquis et la lisibilité de la dernière carte.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

- Les Ressources locales autour du Patrimoine
(1 plan et 4 photographies),
- Repérage patrimonial Bâti et Urbain (1 plan),
 - A Bâti :
 - 1 Les Immeubles à caractère exceptionnel (10 photographies),
 - 2 Les Immeubles intéressants (7 photographies),
 - 3 Les Immeubles disposant d'éléments d'architecture ou vestiges à mettre en valeur (9 photographies),
 - 4 Les Immeubles faisant partie d'un ensemble continu sur l'espace public (8 photographies),
 - B Les Eléments et Espaces urbains (1 plan au 1/4000°) :
 - 1 L'Espace urbain historique Centre Ancien,
 - 2 L'Espace urbain historique XIXème,
 - 3 Les Espaces libres polyvalents,
 - 4 Les Jardins patrimoniaux,
 - 5 Les Fronts jardinés,
 - 6 Les Eléments urbains isolés,
(Fontaines, Lavoirs, Vestiges et Traces du Passé),
 - 7 L'Immeuble des XVIème et XVIIème
 - 8 Les Effets de perception urbaine et paysagère,
- Définition des Typologies bâtis
 - A Le Centre Ancien :
 - 1 La Maison Médiévale Rue Juiverie :
(1 plan, 1 croquis et 3 photographies)
 - Le Bâti,
 - L'Espace urbain.
 - 2 L'Immeuble modeste en mono-orientation

- (1 croquis et 3 photographies)
 - L'Implantation,
 - Le Bâti,
 - L'Espace urbain.
- 3 L'Immeuble des XVIème et XVIIème Siècles
(3 croquis et 4 photographies)
 - L'Implantation,
 - Le Bâti,
 - L'Espace urbain.
- 4 L'Immeuble du XVIIIème Siècle
(2 croquis et 3 photographies)
 - L'Implantation,
 - Le Bâti,
 - L'Espace urbain.
- B Les Faubourgs
 - 1 L'Immeuble de rapport du XIXème Siècle
(3 croquis et 4 photographies)
 - L'Implantation,
 - Le Bâti,
 - L'Espace urbain.
 - 2 La Villa bourgeoise
(1 croquis et 5 photographies)
 - L'Implantation,
 - Le Bâti,
 - L'Espace urbain.
- C Le Hameau du FLAYOSQUET
(10 photographies)
 - L'Implantation,
 - Le Bâti,
 - L'Espace urbain.
- Détails architecturaux remarquables
 - A Les Menuiseries en Façade
 - 1 Porte d'Entrée (15 photographies),
 - 2 Fenêtres (8 photographies),
 - 3 Volets extérieurs (contrevents) (6 photographies,
 - 4 Devantures commerciales (1 croquis et 2 photos).
 - B Les Eléments de Décor en Pierre (8 croquis et 6 photos).
 - C Les autres Eléments de Décor de Façade
(1 croquis et 9 photos).
 - 1 Gypserie,
 - 2 Décor peint-Enduit coloré,
 - 3 Ferronnerie.
 - D Les Eléments constitutifs de la Toiture
(5 croquis et 7 photographies).

Chapitre très bien illustré qui n'attire aucune remarque si ce n'est la taille des photographies, de certains croquis.

IDENTITE ET CULTURE LOCALE

- Le Centre Ancien et les Faubourgs
Des Quartiers aux Ambiances contrastés. (13 photographies).
- L'Identité et la Culture provençale
Un Atout patrimonial à mettre en valeur (1 croquis et 5 photos).
- Les Usages domestiques oubliés (7 photographies).

Chapitre très bien illustré qui n'attire aucune remarque si ce n'est la taille des photographies, de certains croquis.

Le Diagnostic Architectural et Patrimonial est très complet et fournit une base de travail intéressante pour l'instruction des futurs dossiers.

Pourquoi le Diagnostic (Phase 1) se situe, dans le document, après le Rapport de Présentation (Phase 2) et est même annoté « annexe 1 » du Rapport de Présentation ?

○ **Diagnostic environnemental**

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL NATUREL

- La Richesse floristique et faunistique locale (1 carte) :
 - A Les ZNIEFF,
 - B Le Réseau NATURA 2000,
 - C Zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann,
 - D Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général du Var,
 - E Préservation des Espèces (1 carte) :
 - 1 Flore,
 - 2 Faune,
 - 3 Préservation des Ressources forestières.
- Les Risques naturels (3 cartes)
 - A Le Plan de Prévention de Risques Naturels (PPRN)
 - 1 Incendies de Forêt,
 - 2 Inondations,
 - 3 Mouvements de terrain et Sismicité.
- Les Données climatiques et Ressources en Energie
(4 cartes, 2 graphiques et un tableau)
 - A Energie solaire,
 - B Energie éolienne,
 - C Géothermie,
 - D Biomasse végétale.

Chapitre très bien illustré qui n'attire aucune remarque si ce n'est la taille des cartes, ce qui les rend souvent inexploitable.

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DES ENSEMBLES BÂTIS

- Préambule (2 croquis et 1 photographie).
- Le Centre Ancien (2 croquis et 2 photographies) :
 - Gestion des Eaux pluviales,
 - Continuité des Milieux écologiques,
 - Cheminement doux,
 - Inertie du Bâti et Déperditions thermiques,
 - Matériaux locaux,
 - Optimisation foncière / Densité,
 - Gestion des Apports solaires.
- Les Faubourgs / Immeubles de rapport – Maisons bourgeoises :
(2 photographies)
 - Gestion des Eaux pluviales,
 - Continuité des Milieux écologiques,
 - Cheminement doux,
 - Inertie du Bâti et Déperditions thermiques,
 - Matériaux locaux,
 - Optimisation foncière / Densité,
- Les Hameaux (5 croquis, 2 graphiques et 2 photographies) :
 - Optimisation foncière / Densité,
 - Gestion des Apports solaires,
 - Gestion des Eaux pluviales,
 - Continuité des Milieux écologiques,
 - Cheminement doux,
 - Inertie du Bâti et Déperditions thermiques,
 - Matériaux locaux,
- Synthèse des Approches (10 photographies) :
 - Préambule,
 - Le Patrimoine Bâti,
 - Les Espaces Urbains,
 - Les Espaces en Périphérie (3 photographies)

Ce Diagnostic est très complet et fournit une base de travail indispensable pour toute instruction de dossier dans le périmètre de l'AVAP.

4.1.2.3 REGLEMENT

NOTA : Pour une meilleure lisibilité ce document aurait mérité d'être présenté au format A3, plutôt que souvent deux A5 sur un A4.

- Lecture plus facile des textes,
- Photographies plus lisibles,
- Lecture plus facile des plans et légendes.

Les encadrés « lettres noires sur fond vert ».
La couleur verte n'est pas une bonne idée ; **un fond jaune facilitant la lecture aurait été plus judicieux.**

○ Préambule

✚ REGIME DES AUTORISATIONS (4 encadrés et 1 photo) :

- Procédure
- Autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des Sols,
- Recours.

✚ MODE D'EMPLOI DE L'AVAP (1 encadré).

- Préparer son Projet,
- Se renseigner, Préparer son Dossier de Demande d'Autorisation.

Ce Préambule qui précise le mode d'emploi des documents n'attire aucune remarque particulière.

○ Dispositions Générales

✚ PROTECTION DU PATRIMOINE (1 croquis et 1 carte)

- Effets sur la Protection des monuments Historiques et leurs abords,
- Archéologie,
- Effet sur la Publicité, les Pré-Enseignes et les Enseignes.

✚ EFFETS SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME (1 plan)

✚ LE PERIMETRE DE L'AVAP (1 plan de l'AVAP)

- Secteur 1 : les Implantations historiques,
- Secteur 2 : le Seuil,
- Secteur 3 : l'Ecrin paysager.

✚ DISPOSITIONS ASSOCIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (1 tableau, 17 photographies et les planches 1 et 3 des Plans d'Intérêt Architectural et Urbain)

- Immeubles à caractère exceptionnel,
- Immeubles intéressants,
- Immeubles possédant un élément d'architecture,
- Immeubles faisant partie d'un Ensemble continu sur l'Espace Public,
- Espace urbain historique,
- Espace urbain du XIXème Siècle,

- Espaces libres polyvalents,
- Jardin Patrimonial,
- Front jardiné,
- Élément urbain isolé (Fontaines, Lavoirs, Vestiges et traces du Passé,
- Végétal remarquable,
- Effets de perception urbaine et paysagère

Ce chapitre très complet et parfaitement illustré n'attire pas de remarque particulière si ce n'est :

- **quelques fautes d'orthographe.**
- **Reprendre le §1 de Protection du Patrimoine, en particulier la légende sous le schéma est fausse s'il existe un PDA.**
- **Ajouter au « Périmètre de l'AVAP » page 8, les 2 Hameaux (dans le libellé du Secteur 1 et en plans).**

- **Dispositions Secteur 1 (Les Implantations historiques)**
Le Centre Ancien et ses faubourgs du XIX^o,
les Hameaux du Flayosquet et de la Clape (1 plan)

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SECTEUR

- Enjeux architecturaux, urbains et paysagers :
 - Le Centre Ancien :
 - Les menaces sur le Patrimoine,
 - Objectifs de la Protection.
 - Les Faubourgs et Boulevards des XIX^o et XX^o Siècles :
 - Les menaces sur le Patrimoine,
 - Objectifs de protection.
 - Les Hameaux : (2 plans)
 - Les menaces sur le Patrimoine,
 - Objectifs de protection.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

- L'Aspect extérieur des Bâtiments existants
 - A1 Structure et volumétrie générale : (2 photographies)
 - Principes généraux,
 - Règles particulières.
 - A2 Parements et Décors de Façades : (2 photographies)
 - Principes généraux,
 - Façade ou Élément en Pierre de taille, (3 photos et 1 croquis)
 - Façade en moellons de pierre enduits, (1 croquis)
 - Coloration, (1 illustration)
 - Modénature : Encadrement, Bandeau, corniche, chaîne d'angle, (1 croquis et 1 photographie)
 - Isolation par l'extérieur (1 croquis).
 - A3 Percements : (6 croquis)

- Percements et composition des Façades,
 - Compositions par travées verticales,
 - Ouvertures à Rez-de-Chaussée,
 - Portes de Garages, de Remises, de Granges,
 - Loggias, (1 croquis et 2 photographies),
 - Porches, Passages, Soustets.
- A4 Menuiseries : (6 croquis)
- Principes généraux,
 - Portes d'Entrées,
 - Fenêtres,
 - Amélioration thermique des Baies (menuiserie et équipements),
 - Volets, Persiennes ou volets persiennés (2 croquis),
 - Portes de Garage, de Remise, de Grange ou de Locaux à rez-de-chaussée autres que les Commerces et les Portails,
 - Matériaux et Finitions.
- A5 Serrurerie, Ferronnerie, Appuis, Balcons et Garde-Corps. (2 photographies)
- A6 Eléments accompagnant les Façades : (3 photographies)
- Perrons, Seuils extérieurs, Auvents, Marquises, Balcons, Rampes pour accès handicapés,
 - Les Accessoires techniques,
 - Electricité Courant faible, (4 photographies),
 - Les Boîtes aux Lettres,
 - Les Boîtiers de digicode.
- A7 Les Toitures : (7 croquis et 1 photographie)
- Généralités,
 - Matériaux de Couverture,
 - Ouvrages divers en Toiture :
 - ✓ Les Châssis de Toit,
 - ✓ Appareils techniques divers.
 - Terrasses en Toiture, (3 croquis),
 - Toitures terrasses,
 - Isolation en Toiture.
- Implantation et Volumétrie :
- B1 Hauteurs,
- B2 Détermination de la Hauteur par rapport aux Bâtiments voisins, (2 croquis),
- B3 Implantation, (2 croquis).
- Aspect extérieur des Constructions neuves et des Extensions de Bâtiments existants.
- Les Devantures commerciales et les Enseignes :
- C1 Les Devantures commerciales :
- La Devanture en Feuillure, (1 croquis et 1 photo)
 - La Devanture en Applique, (1 croquis et 1 photo)
 - Les Stores et Bannes.

C2 Les Enseignes. (1 croquis).

- Les Enseignes en Applique sur une Devanture en Feuillure,
- Les Enseignes en Applique sur une Devanture en Applique,
- Les Enseignes en Potence, en Drapeau, en Bandeau.

C3 Les Terrasses fermées sur le Domaine public.(3 croquis).

➤ Les Clôtures, Traitements d'accompagnement et Objets urbains :

D1 Clôture et Soutènement

- Murs et Grilles de Clôture. (2 photographies).

D2 Les Traitements d'accompagnement.(2 photographies).

D3 Les Objets urbains.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NON BÂTIS ET AU PATRIMOINE PAYSAGER

➤ Espace urbain historique et Hameaux :

A1 Les Rues et Placettes : (6 photographies),

- Revêtements et Profils, (8 photographies),
- Mobilier, (12 photographies).

A2 Les Jardins et Alignements plantés :

- Dans l'Espace urbain historique : (12 photographies)
 - ✓ Entre Espace public et privé,
 - ✓ Jardin patrimonial,
 - ✓ Front jardiné,
 - ✓ Espaces publics plantés, Alignements (3 photos)
 - ✓ Eléments particuliers.
- Dans les Hameaux,
- Piscines,
- Palette végétale suggérée (20 photographies)

➤ Boulevards et Faubourgs du XIX^e Siècle

B1 Les Boulevards et les Axes de la Ville du XIX^e Siècle :

- Revêtements et Profils, (2 croquis et 5 photos),
- Mobilier,

B2 Les Jardins et les Alignements plantés :

- Jardins patrimoniaux, (5 photographies),
- Espaces publics plantés, Alignements (2 photos),
- Fronts jardinés.

Chapitre qui n'attire aucune remarque particulière, si ce n'est la lisibilité de certaines légendes et au § C pages 36 à 38 faire mention du RLP.



○ **Dispositions Secteur 2 (Le Seuil)**
Trait d'Union entre la Ville et l'Ecrin paysager (1 plan)

✚ CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SECTEUR

➤ Enjeux architecturaux urbains et paysagers

- Les Menaces sur le Patrimoine,
- Objectifs de la Protection :
 - Au Plan patrimonial,
 - Au Plan environnemental.

✚ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BÂTIS, NON BÂTIS ET AU PATRIMOINE PAYSAGER

➤ L'Aspect extérieur des Bâtiments existants en cas de Réhabilitation

- A1 Immeubles repérés au Plan d'Intérêt architectural & urbain,
- A2 « Petit » Patrimoine – Patrimoine de l'Eau (3 photos)
- A3 Autres Immeubles :
 - Volumétrie et Gabarit des Constructions existantes,
 - Couleurs et Matériaux de Façades,
 - Isolation par l'Extérieur,
 - Menuiseries extérieures,
 - Amélioration thermique des Baies (1 encadré),
 - Volets, Persiennes ou Volets persiennés
 - Les Equipements techniques,
 - Toitures (1 encadré),

➤ L'Aspect extérieur des Bâtiments neufs & des Extensions (2 encadrés)

- B1 Implantation,
- B2 Volumétrie :
 - Extension d'Immeubles repérés au Plan d'Intérêt architectural & urbain,
 - Extension d'autres Immeubles // Constructions neuves (1 encadré vert),
- B3 Aspect extérieur des Constructions :

- Façades,
 - Isolation par l'Extérieur,
 - Percements / Menuiseries extérieures,
 - Toitures (1 encadré).
- Les Devantures commerciales et Enseignes
C1 Les Devantures commerciales,
C2 Les Enseignes,
C3 Les Terrasses fermées sur le Domaine public.
- Les Cours, Clôtures & Jardins (2 photographies) :
D1 Les Clôtures existantes,
D2 Les Clôtures et Portails nouveaux.
- Les Espaces non bâtis & le Patrimoine paysager :
(10 photographies et 2 croquis)
E1 Mobilier,
E2 Les Aires de Stationnement,
E3 Les Jardins et Alignements plantés : (4 photographies)
 - Les Jardins patrimoniaux,
 - Fronts jardinés,
 - Les Espaces publics jardinés,
 - Alignements arborés,
 - Autres Plantations
 - Piscines.

Chapitre qui n'attire aucune remarque particulière si ce n'est au § C page 60 faire mention du RLP.



○ **Dispositions Secteur 3 « L'Ecrin Paysager »
Trames vertes et bleues du Territoire (1 plan)**

 CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SECTEUR

➤ Enjeux architecturaux urbains et paysagers

- Les Menaces sur le Patrimoine,
- Objectifs de la Protection :

 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BÂTIS, NON BÂTIS ET AU PATRIMOINE PAYSAGER

➤ Eléments repérés au plan d'Intérêt urbain.

➤ Patrimoine de l'Eau : (9 photographies)

B1 La Nartuby :

- Plantations,
- Revêtements de Sols,
- Mobilier.

B2 Les Biefs de La Foux,

B3 Le Canal des Moulins.

➤ L'Aspect extérieur des Bâtiments

C1 Implantation,

C2 Volumétrie et Gabarit des Constructions,

C3 Aspect extérieur des Constructions :

- Isolation extérieure,
- Toitures.

C4 Clôtures : (6 photographies)

- Clôtures entre parcelles, limites séparatives,
- Clôtures en Limite du Domaine public.

➤ Espaces non bâtis :

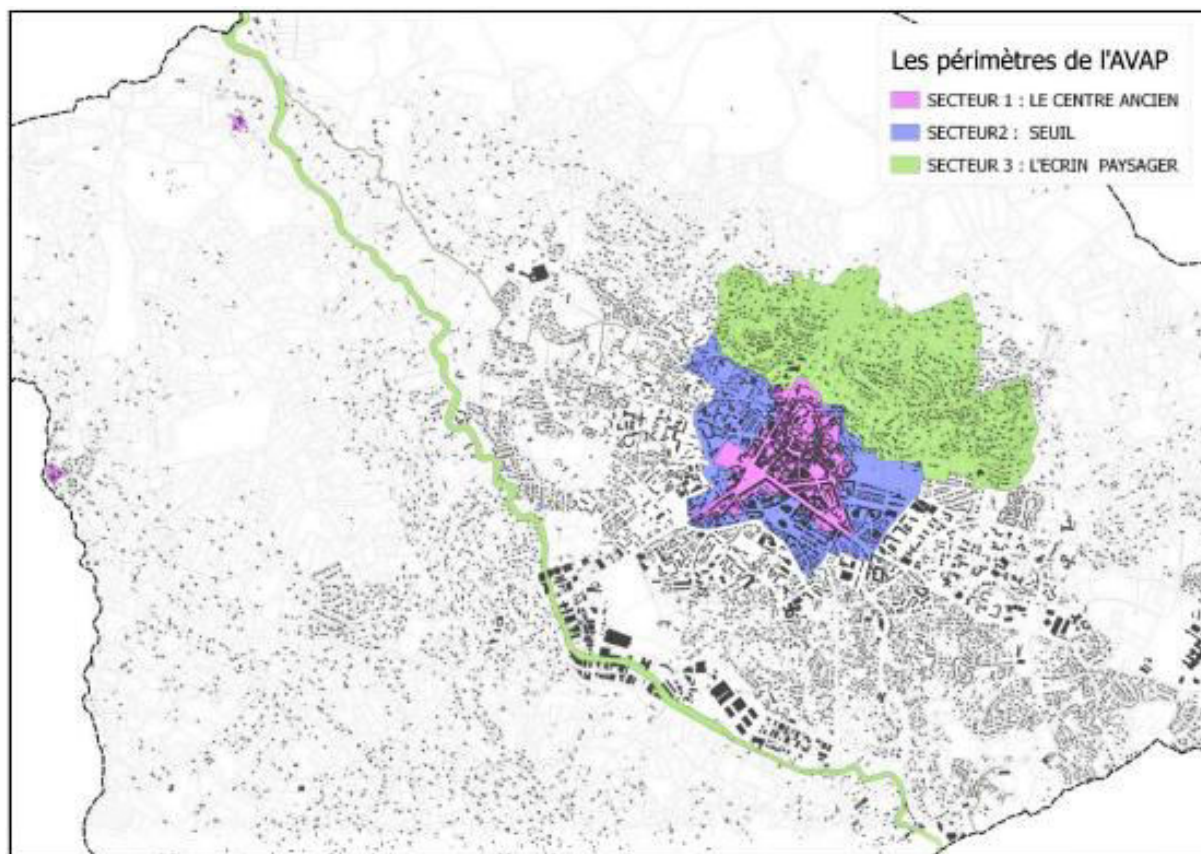
D1 Continuité végétale,

D2 Equipements de Jardins,

D3 Piscines.

Le Plan page 65 ne fait pas apparaître la Nartuby. Il serait préférable de reprendre le Plan de la page 4 de la notice explicative de la MEC du PLU

Ce chapitre complet n'attire aucune remarque particulière si ce n'est que dans le Préambule devraient être mentionnées toutes les zones impactées par l'AVAP.



○ LEXIQUE

-
Le Lexique n'attire aucune remarque.

○ ANNEXES



FICHE CONSEIL N° 1

Traitement des Voies publiques / Secteur Paysager de l'AVAP
(1 encadré et 6 photographies)

- Revêtements de Sol, Bordures,
- Ouvrages de soutènement,
- Contentions / Dispositifs de Sécurité,
- Mobilier.



FICHE CONSEIL N° 2

Palette végétale de référence / Secteur Paysager de l'AVAP
(1 encadré et 12 photographies)

- Sur l'Espace public,
- Sur l'Espace privé.

 CAUE du VAR /
ETUDE ARCHITECTURALE ET CHROMATIQUE

 AVAP DRAGUIGNAN

- PLAN INTERET ARCHITECTURAL
 - Planche 4,
 - Planche 3,
 - Planche 2,
 - Planche 1

- PLAN INTERET URBAIN
 - Planche 4,
 - Planche 3,
 - Planche 2,
 - Planche 1.

- PLAN D'INTERET ARCHITECTURAUUX & URBAIN
Découpage en 6 Planches Echelle 1/2000°

- AVAP DRAGUIGNAN – PERIMETRE & SECTEURS
Echelle ???

Ces annexes sont très intéressantes et n'attirent que les remarques suivantes :

- **Pourquoi les cimetières de la Ville et du Mémorial américain sont indiqués comme « Jardin Patrimonial »**
- **Le CMA est territoire américain, peut-il être inclus dans l'AVAP sans accord préalable du propriétaire ?**

4.1.3 En ce qui concerne le Document 2C :

« Avis des PPA sur l'AVAP »

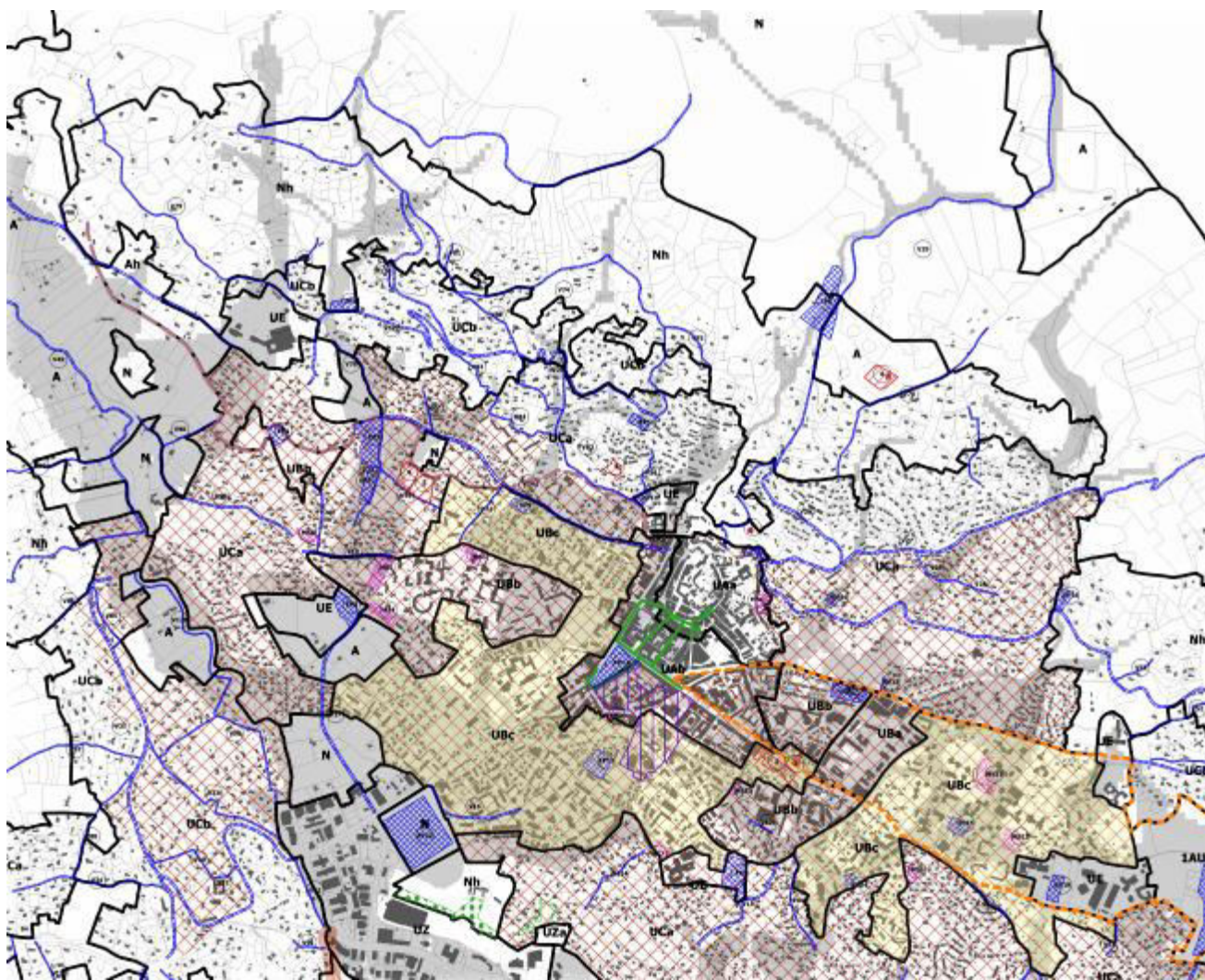
- **Décision n° CE-2019-2258 de la MRAe en date du 22 juillet 2019,**
- **Décision n° CU-2019-2339 de la MRAe en date du 6 septembre 2019,**
- **Projet d'arrêt de l'AVAP de DRAGUIGNAN – CLAVAP du 20/09/2019,**
- **Procès-Verbal de la CRPA du 5 novembre 2019,**
- **Lettre de la Chambre d'Agriculture du Var du 31 octobre 2019**
- **Lettre de monsieur le Sous-Préfet de Draguignan du 13 décembre 2019,**
- **Lettre de la DRAC –PACA / Architecte des Bâtiments de France du 24 janvier 2020,**
- **Lettre de la DPVA du 04 février 2020,**
- **Procès-Verbal de l'examen conjoint des PPA du 5 février 2020**
-

Pas de remarque particulière sur ces Avis.

PARTIE 3

4.2 En ce qui concerne le Dossier 3 « Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP »

Ce document contient toutes les Pièces qui permettent à un non initié d'appréhender sans difficulté les motifs et le résultat de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville de DRAGUIGNAN.



Extrait du Plan de Zonages du PLU de DRAGUIGNAN

4.2.1 En ce qui concerne la Pièce 3A : « Pièces administratives »

Pas de remarque particulière.

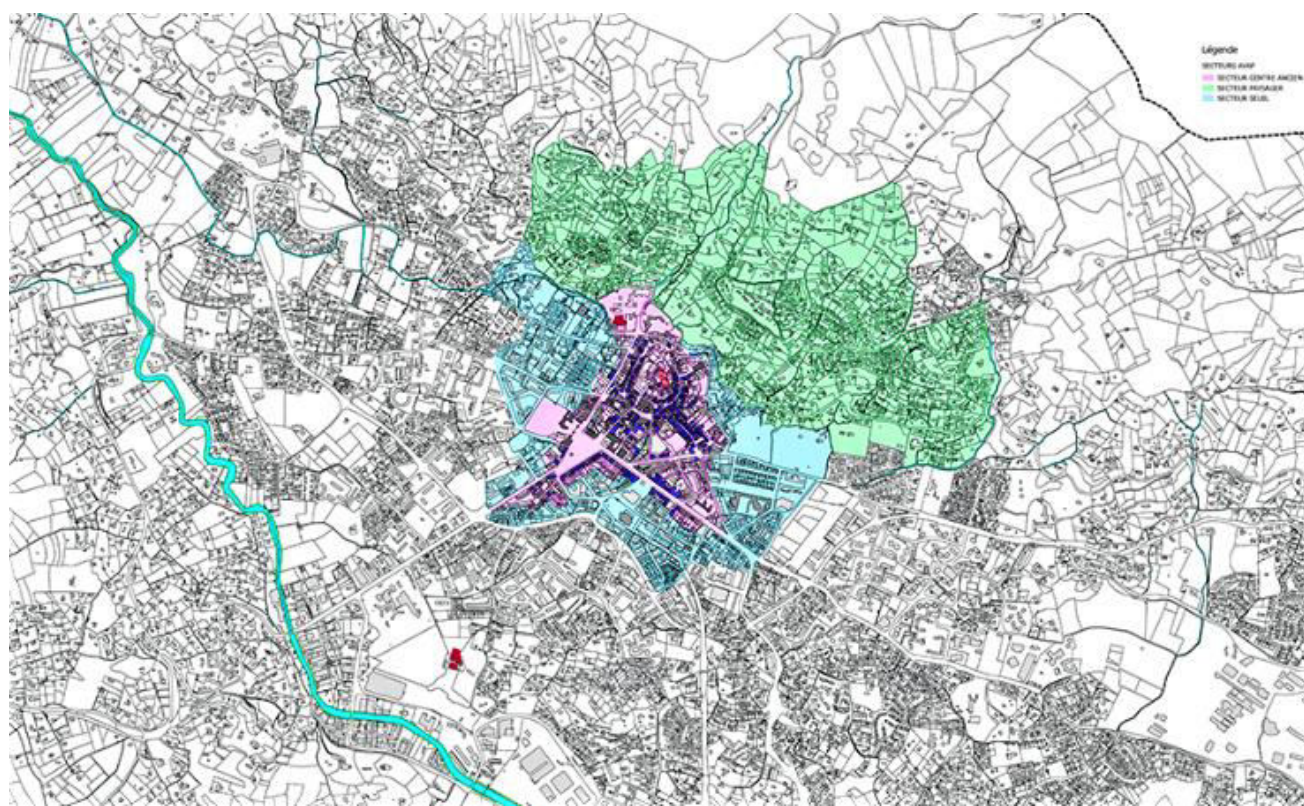
4.2.2 En ce qui concerne la Pièce 3B : « Projet de mise en compatibilité du PLU »

4.2.2.1 NOTICE EXPLICATIVE

- **Cadre général de la Mise en Compatibilité n°1
du PLU avec l'AVAP**

 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

 PRESENTATION SOMMAIRE DE L'AVAP



- Les Objectifs de l'AVAP :
 - Valoriser le Patrimoine architectural et urbain,
 - Valoriser le Patrimoine paysager,
 - Définir et encadrer les Dispositions en matière énergétique,
 - Favoriser la Lecture historique du Territoire.
- Le Règlement de l'AVAP :
 - Les Secteurs,
 - Le Règlement écrit,
 - Le Document graphique.
- Compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU
 - Axe n° 1 : Draguignan, Ville-Centre de la Dracénie,

- Axe n° 2 : Optimiser l'organisation du Territoire,
- Axe n° 3 : Promouvoir la qualité du Cadre de Vie.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- La Procédure de mise en Compatibilité.
- Evaluation environnementale : demande d'examen
au Cas par Cas.
- Compatibilité avec le SCoT de la Dracénie.

Pas de remarque particulière sur ce premier chapitre.

○ **Les Incidences de l'AVAP sur les Pièces du PLU**

UN RAPPORT DE PRESENTATION Complété sur le volet patrimonial

- La Liste des Servitudes d'Utilité Publiques complétée :
Nouvelle servitude AC4 : AVAP/ Site Patrimonial Remarquable
- La Synthèse sur les Enjeux patrimoniaux identifiés par le PLU
est mise à jour.
- La Justification sur les Eléments patrimoniaux identifiés par le
PLU est mise à jour.
- Un Etat initial complété sur le volet patrimonial.

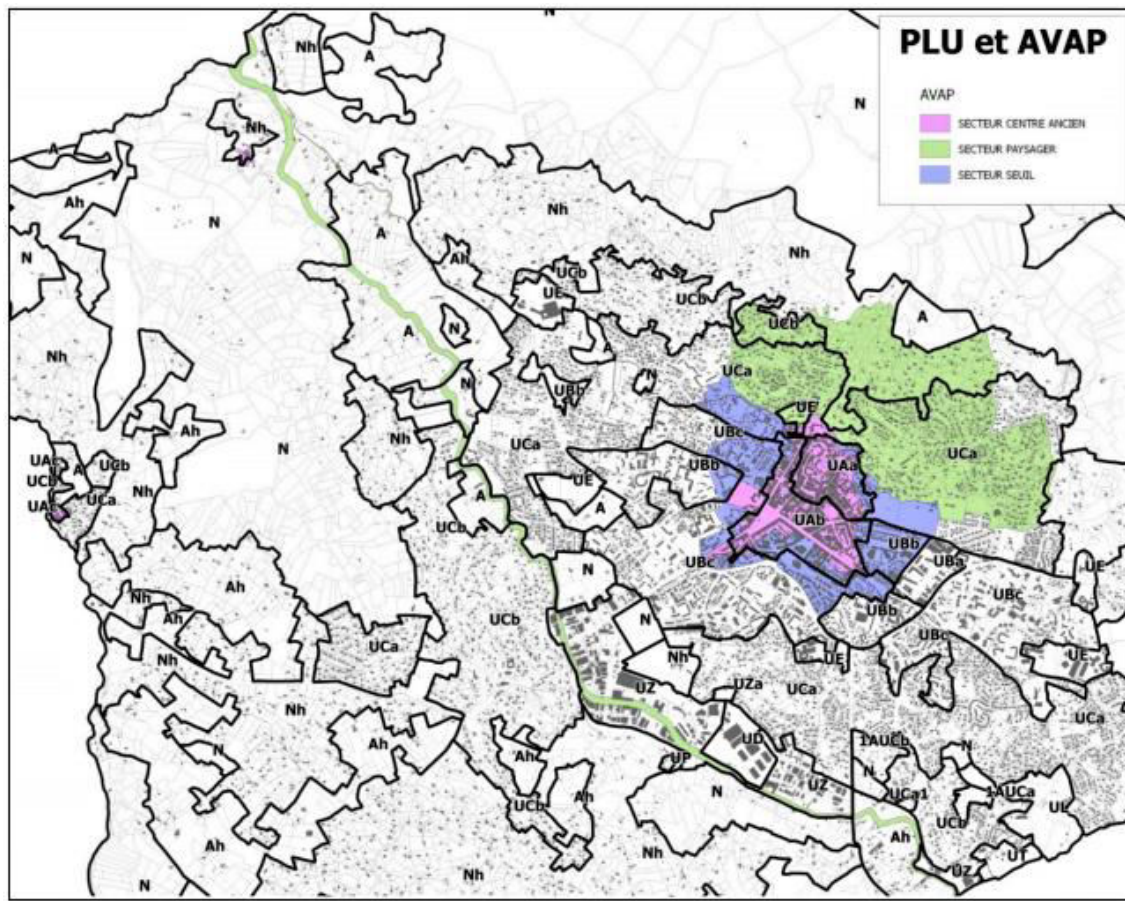
LA MISE EN COMPATIBILITE DU ZONAGE

- Report du Périmètre global de l'AVAP sur le Plan de Zonage :
 - Zone UA (a et b),
 - Zone UB (b et c),
 - Zone UC (a et b),
 - Zone UE,
 - Zone N (h),
 - La Nartuby et les Canaux intersectent outre ces zones, les
zones A, UZ, UD, UT et UL.
- Adaptation partielle du zonage.

LA MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT

- Modification des Dispositions générales et du Caractère des
Zones. (1 tableau des Propositions).
- Modification du Calcul de la Hauteur en zone UB (1 tableau).

- Mise en Cohérence de l'Inventaire patrimonial du PLU avec l'AVAP (4 tableaux de propositions)
- Mise en Compatibilité des Emplacements Réservés (1 tableau).
- Mise en Compatibilité des Annexes.



Pas de remarque particulière sur ce chapitre.

- Effets prévisibles sur l'Environnement

Pas de remarque particulière sur ce dernier chapitre.

4.2.3 En ce qui concerne la Pièce 3C « Avis des PPA »

- Décision n° CU-2019-2339 de la MRAe en date du 6 septembre 2019,
- Lettre de la Chambre d'Agriculture du Var du 31 octobre 2019
- Lettre de monsieur le Sous-Préfet de Draguignan du 13 décembre 2019,
- Lettre de la DRAC –PACA / Architecte des Bâtiments de France du 24 janvier 2020,
- Lettre de la DPVA du 04 février 2020,
- Procès-Verbal de l'examen conjoint des PPA du 5 février 2020

Pas de remarque particulière sur ces Avis.

PARTIE 4

4.3 En ce qui concerne le Dossier 4 « Périmètres Délimités des Abords (PDA) »

4.3.1 En ce qui concerne la Pièce 4A : « Pièces administratives »

Pas de remarque particulière.

4.3.2 En ce qui concerne la Pièce 4B : « Projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) »

- PDA de Monuments Historiques – Centre Ancien



CADRE REGLEMENTAIRE – TEXTES DE REFERENCE

- Le PDA : Une Servitude d'Utilité Publique
- Textes de Référence.
- Effet de la Protection du PDA.
- PDA et AVAP à DRAGUIGNAN.

LES MONUMENTS

- Situation (1 plan),
- Inventaire des Protections existantes (1 plan des Périmètres de 500m),
- Arrêtés de Protection :
 - Deux Maisons médiévales, 12-14 et 16-18 Rue juiverie,
 - Maison dite de la Reine Jeanne, 48 Rue de Trans,
 - Chapelle Saint Sauveur.
- Inventaire des Protections existantes
(1 plan zone de saisine archéologique).
- Les Monuments :
 - Couvent des Capucins, inscrit le 24/12/2014 (1 photo) :
 - Epoque de Construction,
 - Description,
 - Abords,
 - Orientations de la Protection
 - Motifs des Choix retenus // exclus.
 - Maisons n° 12-14 et 16-18 rue Juiverie inscrites le 17/07/1996 (2 photographies) :
 - Epoque de Construction,
 - Description,
 - Abords,
 - Orientations de la Protection
 - Motifs des Choix retenus // exclus.
 - Chapelle Saint Sauveur, inscrite le 29/04/1993 (2 photos) :
 - Epoque de Construction,
 - Description,
 - Abords,
 - Orientations de la Protection
 - Motifs des Choix retenus // exclus.
 - Tour de l'Horloge, inscrite le 27/01/1926 (2 photographies)
 - Epoque de Construction,
 - Description,
 - Abords,
 - Orientations de la Protection
 - Motifs des Choix retenus // exclus.
 - Maison dite de la Reine Jeanne , inscrite le 27/01/1926
(1 photographie)
 - Epoque de Construction,
 - Description,
 - Abords,
 - Orientations de la Protection
 - Motifs des Choix retenus // exclus.

✚ PERIMETRE PROPOSE sur Fond Cadastral - comparaison Rayon des Abords de 500m (1 plan)

✚ PERIMETRE PROPOSE SUR FOND CADASTRAL.

Le PDA du Centre Ancien n'attire aucune remarque particulière si ce n'est qu'il aurait été intéressant de faire figurer sur le PDA le zonage PLU.

Pourquoi le PDA centre-ancien se confond-t-il avec l'AVAP, incluant en particulier les secteur 2 (Seuil) et 3 (Ecran paysager) bien au-delà des Périmètres de Protection de rayon 500 m ?

Aucune réponse écrite des divers propriétaires au courrier qui leur a été adressé par le Commissaire Enquêteur.

○ **PDA de Monument Historique – Dolmen dit Pierre de la Fée**



CADRE REGLEMENTAIRE – TEXTES DE REFERENCE

- Le PDA : Une Servitude d'Utilité Publique
- Textes de Référence.
- Effet de la Protection du PDA.

LE MONUMENT

- Situation (2 plans)
- Inventaire des Protection existantes (1 plan périmètre 500m)
- Extrait Liste des Monuments Historiques 1887.
- Inventaire des Protections existantes
(1 plan zone de saisine archéologique).
- Le Dolmen dit « Pierre de la Fée »
 - Description – Eléments historiques :
 - Epoque de Construction : Néolithique,
 - Description (4 photographies).
 - Les Abords (2 plans et 12 photographies).
 - Synthèse Cartographique (1 photographie aérienne).

LA PROTECTION A VENIR

- Orientations de la Protection :
 - Présentation du Monument et Patrimoine paysager dans la Ville étalée (4 photographies).
- Motifs des Choix retenus // exclus (1 plan)
- Objectifs de Qualité architecturale, urbaine et paysagère (1 plan)

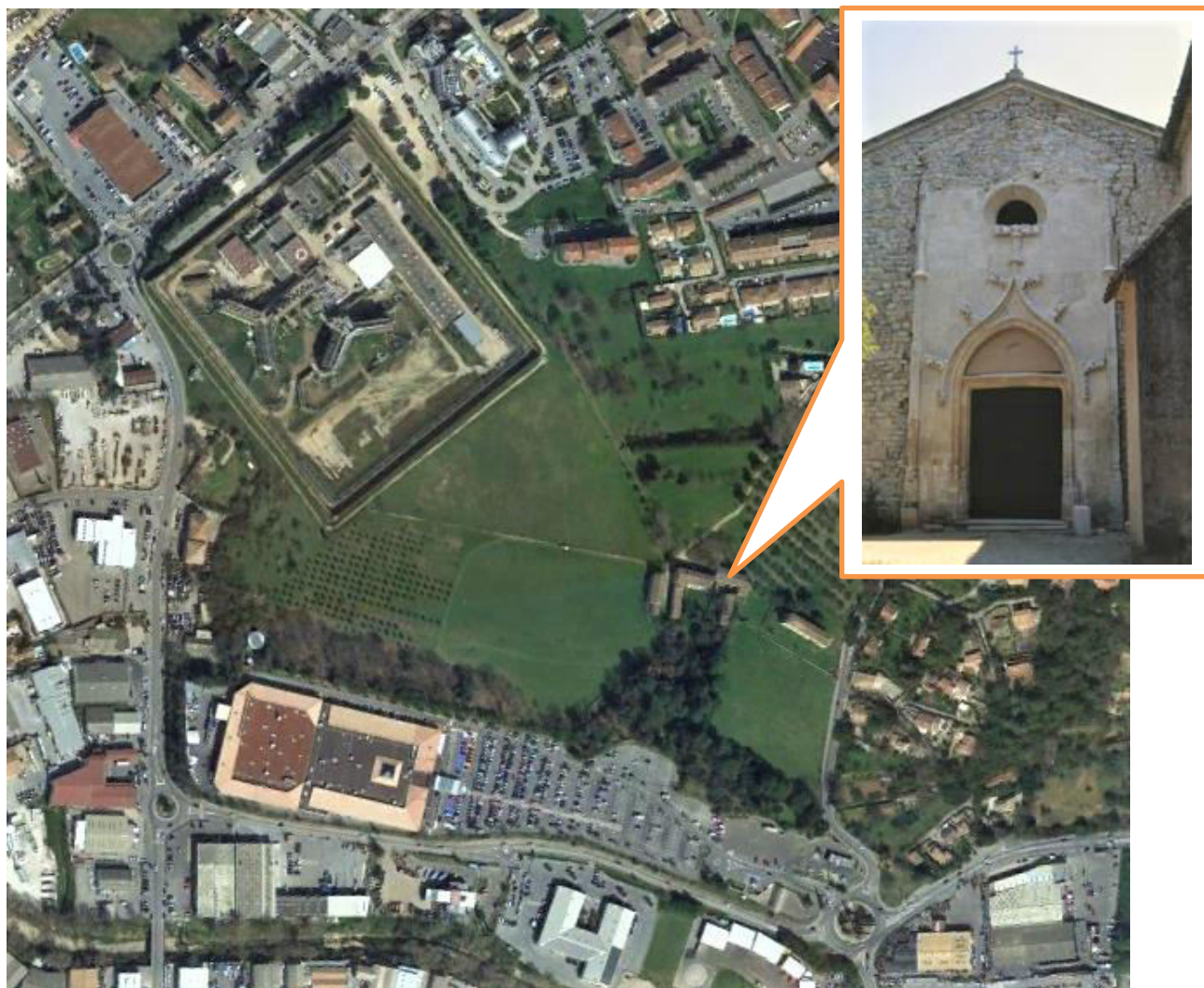
PERIMETRE PROPOSE sur Fond Cadastral - comparaison Rayon des Abords de 500m (1 plan)

PERIMETRE PROPOSE SUR FOND CADASTRAL.

Le PDA du Dolmen dit « La Pierre de la Fée » n'attire aucune remarque particulière si ce n'est qu'il aurait été intéressant de faire figurer sur le PDA le zonage PLU.

Mr MARTINI, propriétaire est venu rencontrer le Commissaire Enquêteur suite au courrier qu'il avait reçu. Il se déclare favorable au Projet de PDA.

- **PDA des Monuments Historiques :**
 - **Chapelle de Saint-Hermentaire**
 - **Vestiges archéologiques – Domaine de St Hermentaire**



CADRE REGLEMENTAIRE – TEXTES DE REFERENCE

- Le PDA : Une Servitude d'Utilité Publique
- Textes de Référence.
- Effet de la Protection du PDA.

LE MONUMENT

- Situation (2 plans)
- Inventaire des Protection existantes (1 photo aérienne - périmètre 500m)

- Arrêtés de Protection.
- Inventaire des Protections existantes
(1 plan zone de saisine archéologique).
- Chapelle de Saint Hermentaire
Vestiges archéologiques
 - Description – Eléments historiques :
 - Epoque de Construction :
 - ✓ Vestiges archéologiques : époque gallo-romaine,
 - ✓ Chapelle : Haut Moyen-Age, 13°, 16°, 17°, 19° S.
 - Description (1 photographie et 2 croquis).
 - Les Abords (1 plan et 5 photographies).
 - Synthèse Cartographique (1 photographie aérienne).

LA PROTECTION A VENIR

- Orientations de la Protection :
 - Présentation du Monument et Patrimoine paysager dans la Ville étalée (3 photographies).
- Motifs des Choix retenus // exclus (1 plan)
- Objectifs de Qualité architecturale, urbaine et paysagère (1 plan)

PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

- Périmètre proposé sur fond cadastral, comparaison rayon des abords de 500m (1 plan
- Périmètre proposé sur fond cadastral. (1 plan).

Le PDA « Saint Hermentaire » n'attire aucune remarque particulière si ce n'est qu'il aurait été intéressant de faire figurer sur le PDA le zonage PLU (dernier plan).

Mme VALENTINI, une des copropriétaires indivises du Domaine de St Hermentaire a répondu au courrier reçu et est venu rencontrer le Commissaire Enquêteur.

- **NOTA : dans le cadre de l'obligation faite au Commissaire Enquêteur (Code du Patrimoine- Article R621-93 § IV) de consulter le propriétaire ou l'affectataire des monuments historiques concernés dans le cadre de la création de PDA, 18 lettres RAR ont été expédiées.**

5 RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Peu de Dracénois et/ou Dracénoises se sont rendus en Mairie Annexe pour consulter le dossier d'Enquête Unique.

Seulement douze observations ont été inscrites sur le Registre d'Enquête.

(* courriel, ** lettre)

Observation n°1 : Monsieur MARTINI Daniel, Propriétaire du Monument Historique
« Dolmen dit Pierre de la Fée » domiciliée à TRANS en PROVENCE 83720,

Observation n°2 : Madame VALENTINI Anita, Propriétaire indivise du Monument
Historique du Domaine de « St Hermentaire » domiciliée à DRAGUIGNAN 83300,

Observation n°3 : Monsieur DENIZET Christian, 4 Boulevard Clémenceau
- 83300 DRAGUIGNAN,

Observation n°4 : * / ** Madame ROUGEMONT Mireille 1075 avenue de Montferrat
- 83300 DRAGUIGNAN,

Observation n°5 : */** Mr et Mme ROUGEMONT René et Jacqueline, 318 Rue Jean Aicard,
Résidence « Les Lavandes » -Bât. C - 83300 DRAGUIGNAN,

Observation n°6 : ** Madame ROUGEMONT Mireille 1075 avenue de Montferrat
- 83300 DRAGUIGNAN,

Observation n°7 : * Madame MAUGAIN DE LEYMARIE Elisabeth 1 rue E. Chauvière -
75015 PARIS,

Observation n°8 : ** Maître OUVRARD DESMERGES Sophie 32 rue de l'Amiral Hamelin
- 75016 PARIS,

Observation n°9 : ** Madame VALENTINI Anita, 478 avenue de St Hermentaire
- 83300 DRAGUIGNAN,

Observation n°10 : Madame DEMONT Dominique, Logis'Immo Syndic de la copropriété
« Les Jardins » 98 avenue de Montferrat - 83300 DRAGUIGNAN,

Observation n°11 : Monsieur TURREL Régis, copropriétaire de l'unité foncière
« Les Jardins » 98 avenue de Montferrat - 83300 DRAGUIGNAN,

Observation n°12 : ** Madame FORNO Annie, 10 boulevard Mal FOCH - DRAGUIGNAN,

Le Commissaire Enquêteur a reçu trois (3) courriels dont deux avec 1 lettre en pièce jointe et trois (3) lettres RAR. durant l'Enquête Publique.

Une personne, venue durant la dernière permanence, lui a été remis une lettre.

NOTA :

Compte tenu de l'obligation faite au Commissaire Enquêteur (Code du Patrimoine, Article R621-93 § IV) de consulter les propriétaires et/ou affectataires de Monuments Historiques, 18 lettres RAR ont été envoyées.

13 ont été remises aux destinataires :

1. Monsieur le Maire de DRAGUIGNAN (PDA Chapelle St Sauveur)
2. (PDA Reine Jeanne)
3. (PDA Tour de l'Horloge)
4. (AVAP / PDA)
5. Madame TORDO Félicotte (PDA St Hermentaire)
6. Madame VALENTINI Anita (PDA St Hermentaire)
7. Monsieur GAY Jean Marc (PDA Juiverie)
8. Les Dracénois (PDA Juiverie)
9. Monsieur DEGUARA Dany et Madame CAPOCU Corinne (PDA Juiverie)
10. Monsieur GUILLON Patrick (PDA Reine Jeanne)
11. Monsieur CARCENAC Bruno – SCI Marbrudan) (PDA Reine Jeanne)
12. Monsieur MARTINI Daniel (PDA Pierre de la Fée)
13. SDC Ancien Couvent des Capucins (PDA Capucins).

05 n'ont pas été réclamées par leur destinataire :

1. Madame BARDEAU Carine (PDA Reine Jeanne)
2. Monsieur BARDEAU Didier (PDA Reine Jeanne)
3. Monsieur DREVET Hubert (PDA Reine Jeanne)
4. Monsieur CHABAL Guillaume (PDA Reine Jeanne)
5. L'Oustaou à CABRIES 13480 (PDA Juiverie).

Deux personnes ont réagi à ce courrier :

- Monsieur **MARTINI Daniel** – PDA Dolmen de la Pierre de la Fée venu rencontrer le Commissaire Enquêteur pour se faire expliquer la différence entre périmètre de protection et PDA (observation n° 1).
- Madame **VALENTINI Anita** – PDA St Hermentaire, qui a fait parvenir un courrier RAR enregistré le 16/04/2021 Service Urbanisme et qui s'est déplacée pour rencontrer le Commissaire Enquêteur (observations n° 2 et 9).et a demandé son déplacement sur le site.

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6.1 COMMENTAIRE des observations :

Observation n°1 : Mr MARTINI

Se déclare favorable au projet de PDA concernant le Dolmen de la Pierre de la Fée.

Commentaire :

Le Propriétaire du Dolmen de la Pierre de la Fée, après avoir entendu les explications données par le Commissaire Enquêteur, s'est déclaré favorable au PDA le concernant, avalisant, à cette occasion, le travail effectué.

Observations n°2 et 9 : Mme VALENTINI

Est venue se faire expliquer la différence entre PDA et Périmètre (cercle) de protection. Elle a déclaré faire parvenir, ultérieurement, un courrier (obs. n° 9) au Commissaire Enquêteur et lui a demandé de se déplacer sur sa propriété. Dans son courrier, elle demande à ne pas être dérangée sur sa propriété.

Commentaire :

La Propriétaire « indivise » du Domaine de St Hermentaire, après avoir entendu les explications données par le Commissaire Enquêteur, a demandé à ce dernier de bien vouloir se déplacer sur site et précisé qu'elle lui ferait parvenir un courrier.

Le Commissaire Enquêteur s'est rendu sur le Domaine le vendredi 7 mai.

Il a pu voir le site « Vestiges archéologiques » : magnifique prairie et aucun vestige visible.



et la Chapelle de Saint Hermentaire : « peu ou pas entretenue »



Il est difficile de promettre à Mme Valentini qu'elle ne sera pas dérangée si la Mairie veut entretenir la Chapelle et poursuivre d'éventuelles fouilles.

Observation n°3 : Mr DENIZET

Se déclare défavorable à l'AVAP, sous prétexte qu'elle ne constitue « qu'une couche supplémentaire d'administration » et n'apportera rien à la valorisation de la ville.

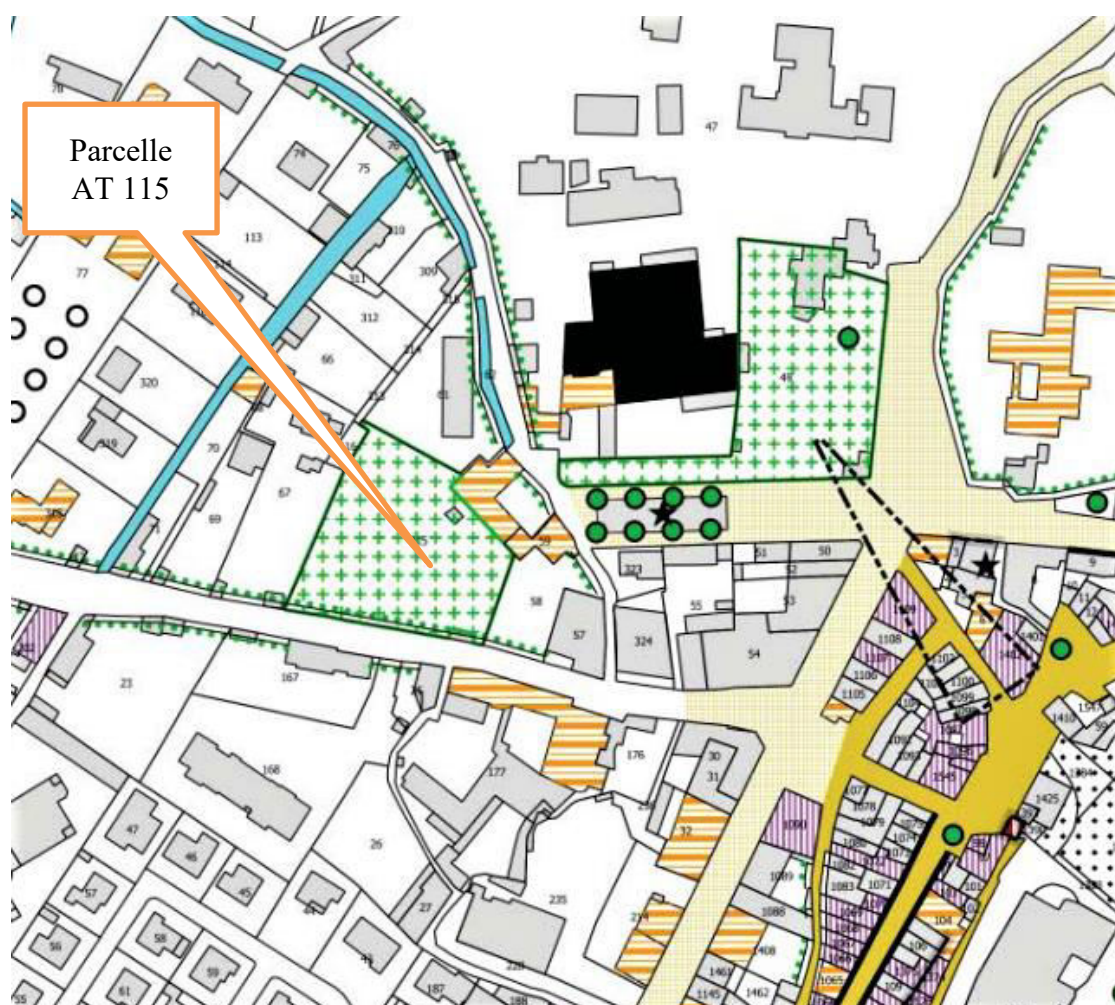
Commentaire :

Ce Propriétaire de cinq immeubles situés en zone AVAP porte un jugement sans fondement (il a précisé ne pas avoir lu le dossier) sur un projet d'AVAP qui au contraire précise les modes d'actions, les procédés et matériaux à utiliser et constitue, par la même, une assistance technique appréciable qui facilitera l'instruction des dossiers .

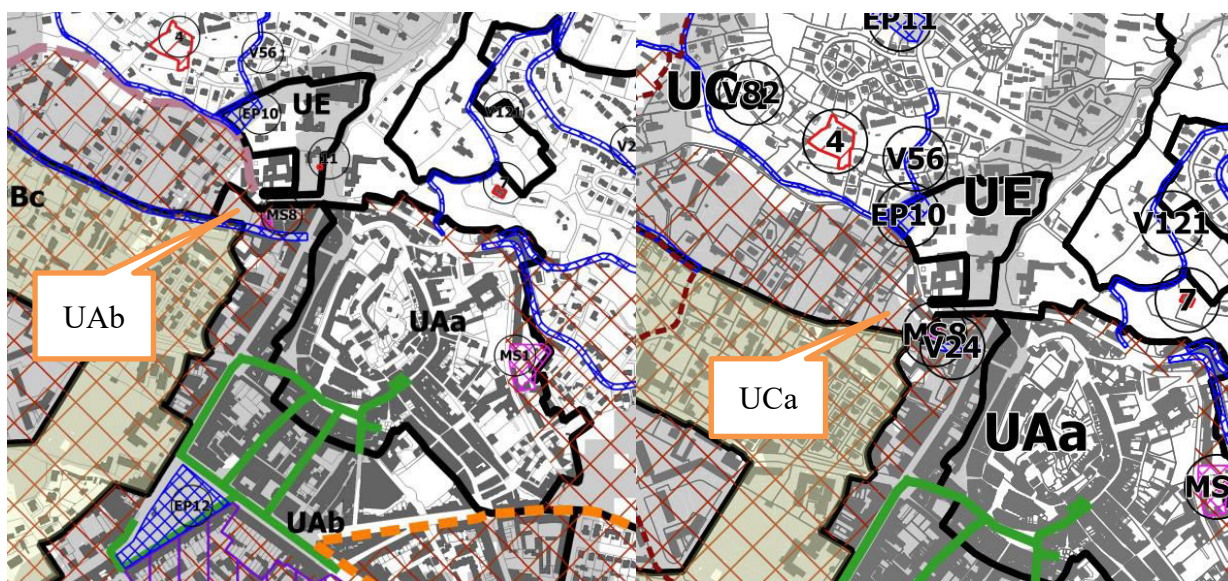
Observations n°4 et 6 : Mme ROUGEMONT Mireille

A fait parvenir au Commissaire Enquêteur un courriel transmettant une lettre qu'elle a envoyé ultérieurement en RAR (obs. n° 6) dans laquelle elle évoque une sorte de « contentieux » entre elle, les riverains de sa propriété et la Mairie :

1. Permis de construire accordé par la Mairie été 2018 pour 120 logements dont 33 sociaux,
2. Permis annulé sur décision du Tribunal Administratif de TOULON le 17 ou 19 /09/ 2019, (hauteur règlement PLU non respectée et Avis de l'ABF non pris en compte),
3. Parcelle AT 115 qualifiée de « jardin patrimonial » dans le projet d'AVAP,



4. Zonage de la parcelle passé de UAb à UCa.



PLU

PLU mis en conformité avec AVAP

Elle demande la sortie de la parcelle de l'AVAP (jardin patrimonial) et le retour au zonage UAb.

Commentaire :

Actuellement aucun permis de construire n'est accordé pour la parcelle AT 115.

Cette parcelle est dans les rayons de protection de 500m de 4 monuments historiques (Couvent des Capucins, maisons Juiverie, Chapelle St Sauveur et Tour de l'horloge).)

La parcelle est effectivement passée du zonage UAb (PLU) au zonage UCa (PLU mis en compatibilité avec AVAP).

La parcelle est effectivement classée en Secteur SEUIL et Jardin Patrimonial.

Constat :

La position de la parcelle, soit dans le rayon de protection de 500m ou soit dans le PDA centre-ancien, entraîne obligatoirement l'avis de l'ABF pour toute « réalisation ». (à remarquer que PDA centre-ancien et AVAP se superposent).

Le changement de zonage réduit fortement la possibilité de construire (30% au lieu de 100%).

Le classement en « jardin patrimonial » réduit à 0% cette possibilité.

Proposition :

Compte tenu de ces attendus il serait possible ou envisageable, considérant la qualité du boisement existant :

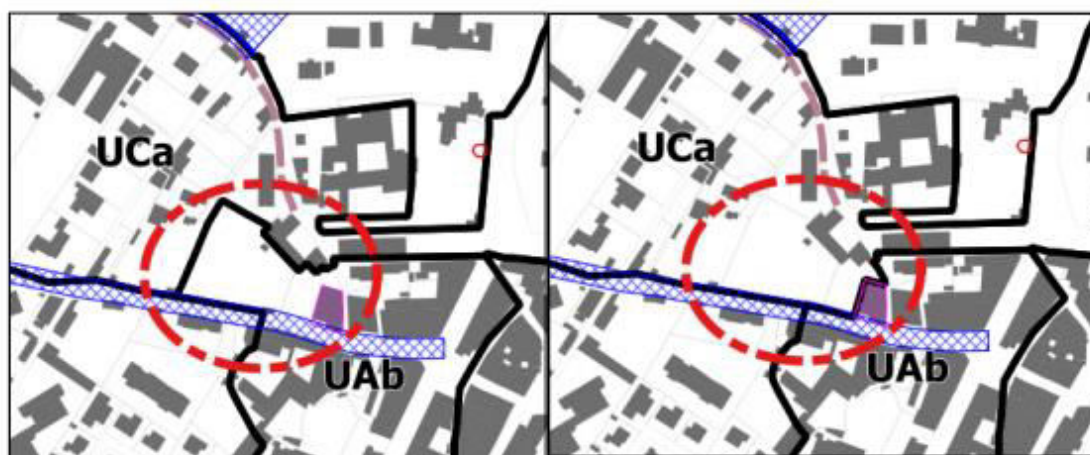
- de classer la parcelle de « front jardiné »,
 - d'autoriser une construction modeste et un parking (zone UCa),
- ces deux réalisations permettant une partie du financement de la restauration de « l'immeuble intéressant » situé en fond de tableau.

Observation n° 5 : Mr et Mme ROUGEMONT René et Jacqueline et Mme ROUGEMONT Véronique.

Ont fait parvenir au Commissaire Enquêteur un courriel transmettant une lettre dans laquelle ils évoquent une sorte de « contentieux » entre eux, les riverains de leur propriété et la Mairie :

1. Permis de construire accordé par la Mairie été 2018 pour 120 logements dont 33 sociaux,
2. Permis annulé sur décision du Tribunal Administratif de TOULON le 17 ou 19 /09/ 2019, (hauteur règlement PLU non respectée et Avis de l'ABF non pris en compte),
3. Parcelle AT 115 qualifiée de « jardin patrimonial » dans le projet d'AVAP, alors qu'il n'était que « front jardiné faubourg » jusqu'en 2018

Ils demandent la sortie de la parcelle de l'AVAP et le retour au zonage UAb.



PLU en vigueur

Proposition de modification du PLU



Extrait du projet d'AVAP – Repérage urbain et architectural

	Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques		Végétal remarquable
	Site classé		Alignement végétal remarquable
	Immeuble à caractère exceptionnel		Végétal isolé
	Immeuble intéressant		Alignement végétal
	Immeuble possédant un élément d'architecture à protéger		Vestiges de remparts
	Immeuble faisant partie d'un ensemble continu		Axe de vue
	Espace urbain historique		
	Espace urbain du XIXème siècle		
	Espace libre polyvalent		
	Jardin patrimonial		
	Front jardiné		
	Élément urbain isolé		

Légende

Commentaire :

Le courriel étant accompagné du même libellé de lettre si ce n'est l'illustration par des plans entraîne le même commentaire que pour l'observation n°4

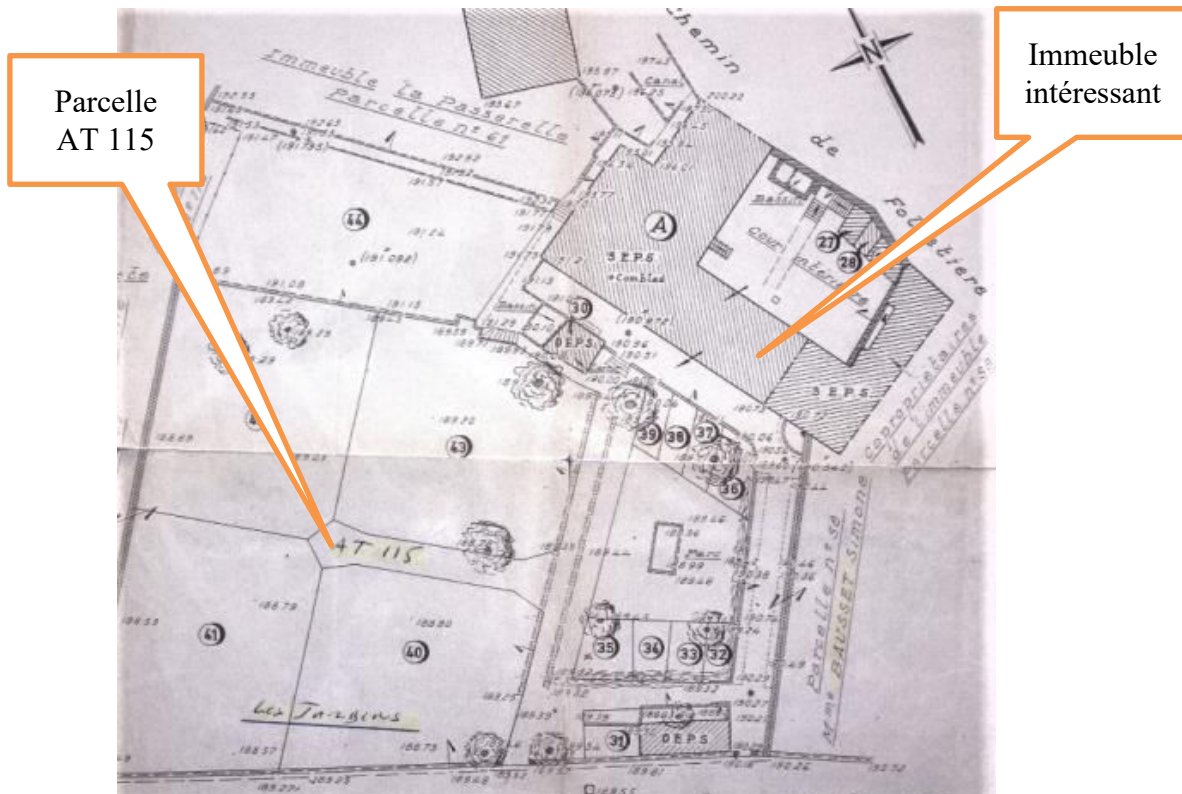
Observation n° 7 : Madame MAUGAIN DE LEYMARIE Elisabeth

A fait parvenir au Commissaire Enquêteur un courriel dans lequel elle demande que la parcelle AT 115 soit traitée de la même manière que la parcelle 58 constructible.
(suppression du « jardin patrimonial »).

Commentaire :

La demande de Mme MAUGAIN DE LEYMARIE rejoint les demandes des membres de la Famille ROUGEMONT.

Même réponse que pour l'observation n° 4.





Observation n° 8 : Maître OUVRARD DESMERGES

Transmet la correspondance de Mme MAUGAIN DE LEYMARIE en appuyant sa demande d'un plaidoyer fort intéressant.

Commentaire :

La demande de Mme MAUGAIN DE LEYMARIE rejoint les demandes des membres de la Famille ROUGEMONT.

Même réponse que pour l'observation n° 4.

Observation n° 10 : Madame DEMONT Dominique

Concernant la parcelle AT 115 , demande :

- Quel sera le devenir de la parcelle : droit à bâtir, etc...
- Possibilité de modifier le portail pour permettre un « accès pompiers ».

Commentaire :

Madame DEMONT, en tant que Syndic de la copropriété « Les Jardins » s'inquiète de l'état de « délabrement » de « l'immeuble intéressant » que seule une vente profitable de la parcelle AT 115 pourrait permettre de restaurer.

Même réponse que pour l'observation n° 4.

La modification du portail pour permettre l'accès pompier est obligatoire pour des raisons de sécurité.

Observation n°11 : Monsieur TURREL

Demande la constructibilité de la parcelle AT 115 afin de la vendre pour recueillir des fonds pour restaurer l'immeuble situé en fond de tableau.

Il souligne que la création de l'AVAP pénalise les logements du centre-ancien en rendant plus onéreuse leur réhabilitation.

Commentaire :

La demande recoupe celle exprimée dans l'observation n° 4 ; même réponse. Pour les logements du centre-ancien, la réhabilitation sera, certes, plus onéreuse, mais des aides sont possibles.

Observation n° 12 : Madame FORNO Annie

S'étonne que les 3 secteurs de l'AVAP (implantation historique, seuil et paysager) et le PDA centre-ancien recouvre la même surface.

Elle demande que le PDA centre-ancien fasse l'objet d'une étude et soit redessiné comme une délimitation fine des abords des Monuments Historiques

Demande un certains nombres de modifications :

- De certaines dispositions de l'AVAP concernant
 - + les « immeubles intéressants »,
 - + les matériaux d'isolation,
 - + les matériaux des menuiseries et volets,
 - + les toitures terrasses en secteur 1.
- De certaines dispositions applicables en secteur 2.

Commentaire :

Il est effectivement étonnant que l'AVAP (secteur 1, 2 et 3) ait le même contour que le PDA centre-ancien qui se substitue aux Périmètres de protection des Monuments Historiques.

Alors que les deux autres PDA de la Commune de DRAGUIGNAN se sont substitués aux PPMH en respectant les parcelles et en préservant les points de vue et les visibilités sur les MH, le PDA centre-ancien n'a fait l'objet d'aucune étude semblable.

La demande exprimée par Mme FORNO est donc justifiée.



Concernant l'AVAP, les demandes de modifications sont compréhensibles dans la mesure où elles sont émises par une Architecte.

Elles devront être étudiées dans la triple optique :

- **de la prise en compte de l'évolution des techniques et des matériaux,**
- **de celle de la préservation du Patrimoine,**
- **des impératifs de Développement Durable et de densification des espaces déjà bâtis (secteur 2 –Seuil).**

Fait le 25 juin 2021

René LEESTMANS
Commissaire enquêteur :

